


Tilstandsrapport

 Boligbygg med flere boenheter

 Rådhusgata 7C, 9800 VADSØ

 VADSØ kommune

 gnr. 10, bnr. 28, snr. 6

Markedsverdi

1 600 000

Sum areal alle bygg: BRA: 64 m² BRA-i: 64 m²



Befaringsdato: 12.02.2026

Rapportdato: 26.02.2026

Oppdragsnr.: 22025-1214

Referansennummer: CL4895

Autorisert foretak: Varjjat takst AS

Sertifisert Takstingeniør: Svein Kandola

Vår ref: 22025-1214



VARJJAT TAKST AS
EIENDOMSTAKSERING



Medlem av



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter rapportdato, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

VARJJAT TAKST AS

Selskapet ble etablert i 2023 av Ingvald Andersen og Svein Kandola med formål å utføre taksering av eiendommer og bygningrådgiving.

Vi utfører tilstands- og reklamasjonsrapporter og verdi- og forhåndstakster samt tomtetakster i hele Øst-Finnmark.

Vi har lang erfaring innen taksering med takstingeniør Ingvald Andersen som har lang erfaring fra byggebransjen og takstyrket. Takstingeniør Svein Kandola er utdannet byggingeniør og har erfaring blant annet innen taksering, byggebransjen, lovverk, prosjektering og byggesøknader.

Vi har hovedkontor i Nesseby med filial i Vadsø.



Rapportansvarlig

Svein Kandola

Uavhengig Takstingeniør

kandola.svein@gmail.com

414 78 092



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggregler

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Noen bygningsdeler og forhold vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få avvik og/eller TG2 eller TG3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket utbedres. Dette kan gjelde sluk, tettesjikt og fall på bad og vaskerom, forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk, trapper osv.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, anneks, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løsøre slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkløven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningssakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningssakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.

! TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

! TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og straktiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

! TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

! TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.

- TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis for TG3, der dette er mulig.



Tiltak under kr 20 000



Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000



Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000



Tiltak over kr 500 000

Beskrivelse av eiendommen

Boligbygg med flere boenheter - Byggeår: 2011

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Boenheten har brann- og lydklassifisert entrédør.

INNVENDIG

[Gå til side](#)

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt strie.

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom:

Med grunnlag i at tillatelse til tiltak er omsøkt etter utgangen av overgangsperioden til teknisk forskrift fra 2010, er aktuell byggeforskrift for våtrommet teknisk forskrift fra 2010.

Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider.

Veggene har fliser. Taket er malt.

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 07:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Det er mekanisk avtrekk via sentralt avtrekk i bygget.

Rommet har tilluftsventilering via luftespalte under dørblad.

Hulltaking er foretatt fra tiliggende soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter i heltre.

Benkeplaten er av laminat med nedsenket stålservant med sidekum.

Vegger mellom benkeplate og overskap har kitchen-wall-plater. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Det er avtrekk over kokesone via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.

Det er synlige avløpsrør av plast.

Boligen har mekanisk ventilasjon via sentralt avtrekk i bygget.

Det er sentralanlegg (felles for boenheter) for varmt vann.

Boenheten har skjult elektrisk anlegg og sikringskap med automatsikringer.

Markedsvurdering

Totalt Bruksareal	64 m ²
Totalt Bruksareal for hoveddel	64 m ²
Totalpris	1 600 000

Arealer

[Gå til side](#)

Befaring - og eiendomsopplysninger

[Gå til side](#)

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger 3 050 000

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

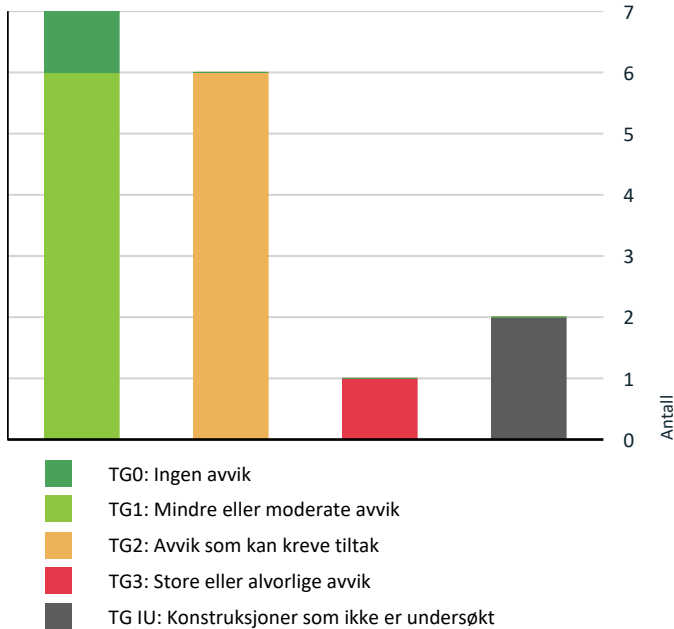
[Gå til side](#)

Boligbygg med flere boenheter

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

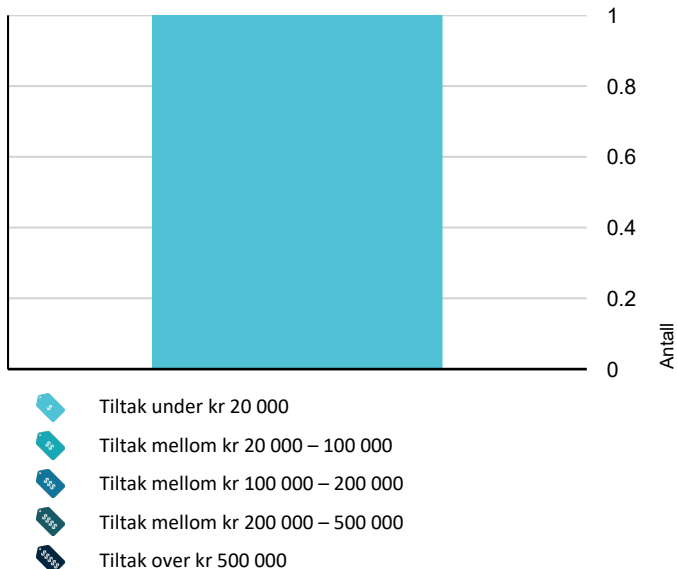
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Spesielt for dette oppdraget/rapporten

Oppdraget er et tvangssalg og eier- og eiendomsinformasjon er mangelfull.

Bygget er ut ifra ferdigattester levert fra bygningsmyndigheter oppført i 1949, og ombygd til boenheter i 2011.

Denne rapporten bygger på metodikk, begrepsbruk og undersøkelsesnivå slik dette er beskrevet i forskrift til avhendingslova og NS 3600:2018. Formålet er å gi en strukturert og etterprøvable vurdering av eiendommens tekniske tilstand og markedsverdi.

Eiendommen selges ved tvangssalg etter tvangsfullbyrdelsesloven. Slike salg er ikke omfattet av avhendingslova, og rapporten gir derfor ikke rettigheter eller plikter etter avhendingslova kapittel 3. Rapporten må forstås som en teknisk vurdering basert på visuell befarings og tilgjengelig informasjon, uten garantiansvar eller funksjon som tilstandsrapport etter avhendingslova.

Rapporten er utarbeidet for bruk i forbindelse med tvangssalg og kan ikke påberopes som grunnlag for mangelskrav etter avhendingslova. Eventuelle avvik, skader eller mangler som ikke fremkommer her, kan likevel være til stede.

Rapporten er utarbeidet etter metodikken i NS 3600:2018. Standardens reviderte utgave, NS 3600:2025, er nå gjeldende, men det er fastsatt en overgangsperiode frem til 1. juli 2026 hvor 2018-versjonen fortsatt kan benyttes. Vurderingene i denne rapporten følger derfor krav, definisjoner og undersøkelsesnivå slik de fremgår av NS 3600:2018. Eventuelle avvik fra kravene i NS 3600:2025 er ikke vurdert innenfor dette oppdraget.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Boligbygg med flere boenheter

! TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Kjøkken > Etasje > Stue/kjøkken > Overflater og innredning [Gå til side](#)

! TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Utvendig > Andre utvendige forhold [Gå til side](#)

! Tekniske installasjoner > Varmtvannstank [Gå til side](#)

! TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Innvendig > Overflater [Gå til side](#)

! Innvendig > Innvendige dører [Gå til side](#)

Sammendrag av boligens tilstand

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Overflater Gulv [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sluk, membran og tettesjikt [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Sanitærutstyr og innredning [Gå til side](#)

! Våtrom > Etasje > Bad/vaskerom > Ventilasjon [Gå til side](#)

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- ! Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller [Gå til side](#) ikke utført med radonsperre.
- ! Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr ihht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- ! Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Tilstandsrapport

BOLIGBYGG MED FLERE BOENHETER

Byggeår

2011

Kommentar

Byggeår for boenhet, ikke bygget som er fra 1949

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Tilbygg / modernisering

2024	Utbedring	Arbeider ifm. fuktskader: Vegger mot øst på soverom og kjøkken/stue har nye overflater, det er skiftet gulvoverflate, og satt inn ny benkeplate på kjøkken.
2011	Ombygging	Ombygging til boenheter - Kilde: Ferdigattest

UTVENDIG

TG 1 Vinduer

Beskrivelse

Bygningen har malte trevinduer med 2-lags glass.

Årstill: 2010

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG 1 Dører

Beskrivelse

Bygningen har brann- og lydklassifisert entrédør.

Årstill: 2011

Kilde: Produksjonsår på produkt

TG IU Andre utvendige forhold

Beskrivelse

Fellesarealer og utvendige bygningsdeler som ikke er en del av takstobjektet, er ikke vurdert i denne rapporten.

Konsekvensen av manglende plan er at det kan oppstå uforutsette utbedringsbehov, noe som kan medføre økte felleskostnader og redusert forutsigbarhet for vedlikehold.

INNSENDIG

TG 2 Overflater

Beskrivelse

Innvendig er det gulv av laminat. Veggene har malte plater. Innvendige tak har malte plater og malt strie.

Laminatgulv i stue/kjøkken og på soverom mot øst, samt yttervegg mot øst i samme rom er fra 2024 i forbindelse med lekkasjeskader.

Årstill: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Det er et område med maling på gulvet i stuen.

Gulvoverflate på soverom mot vest har svellinger i skjøter og punktvis på gulvet.

Konsekvens/tiltak

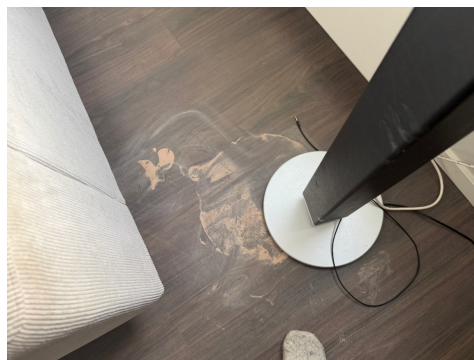
- Tiltak:

Maling på gulvet i stuen bør fjernes for å unngå varige flekker og redusert estetisk kvalitet.

Svellinger i skjøter og punktvis på gulvet på soverom mot vest kan bety at det er behov for utskifting av overflate. Dersom årsaken til svellingen er fukt, bør dette undersøkes nærmere for å unngå risiko for skjulte fuktskader.



Gulvoverflate på soverom mot vest



Maling på gulv i stuen

TG 2 Innvendige dører

Beskrivelse

Innvendig har boligen fabrikkmalte fyllingsdører.

Årstill: 2011

Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Dør til soverom mot vest mangler dørhåndtak.

Tilstandsrapport

Konsekvens/tiltak

• Tiltak:

Dørhåndtak bør monteres på døren for å sikre normal bruk og funksjon. Manglende dørhåndtak kan medføre redusert brukervennlighet og funksjonalitet for rommet.



Mangler dørhåndtak

VÅTROM

ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Med grunnlag i at tillatelse til tiltak er omsøkt etter utgangen av overgangsperioden til teknisk forskrift fra 2010, er aktuell byggeforskrift for våtrommet teknisk forskrift fra 2010. Dokumentasjon: Det foreligger ingen dokumentasjon på arbeider.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest



ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Beskrivelse

Veggene har fliser. Taket er malt.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Overflater Gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt. Rommet har elektriske varmekabler. Fall mot sluk er målt til 07:100. Høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen er 20 mm.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er påvist at høydeforskjell fra topp slukrist til gulv/synlig topp membran ved dørterskel er mindre enn 25 mm.
- Det er påvist at noen fliser har bom (hulrom under).
- Det er påvist avvik i fallforhold til sluk i forhold til krav i forskrift på byggetidspunktet.

Høydeforskjell mellom gulvoverflate ved dør og topp slukrist er målt til 20 mm, som er under anbefalte 25 mm. Formålet med minimum 25 mm høydeforskjell er å unngå at lekkasjevann renner ut av rommet.

Fliser langs sørlige vegg har hulromslyder.

Fall på gulvet er målt til 0,7 mm fra dørterskel og 1 meter ut i rommet. Dette er under kravet til minimum 10 mm på 1 meter (1:100). Formålet er at bruksvann skal ledes til sluk, i tillegg til eventuelt lekkasjevann.

Konsekvens/tiltak

- Et bad med manglende/ redusert fall til sluk blir mindre funksjonelt og sikkert for brukeren. Dette kan medføre stående vann på gulvet, vann som ikke ledes effektivt til sluket, økt risiko for at vann renner ut av rommet og redusert sklisikkerhet på gulvet.
- Selv om bom eller hulllyd ikke alltid er et umiddelbart problem, bør det overvåkes nøye før eventuell utvikling i sprekker i flisfuger e.l. oppstår. Dette må en foreta tiltak for, for å begrense utviklingen.
- Til tross for avviket i fall/høydeforskjell til sluk, vil gulvet fortsatt kunne lede vann mot sluket, men med redusert effektivitet. Dette kan potensielt øke risikoen for vannansamling i enkelte områder av badet. Det bør etableres tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp slukrist og topp membran ved dørterskel for å oppnå minimum 25 mm høydeforskjell mellom topp membran og topp slukrist, samt bør det vurderes utbedret fallforhold på gulvet slik at vann ledes effektivt til sluk.

Konsekvensen av dagens avvik er økt risiko for at lekkasjevann kan renne ut av rommet og for at bruksvann ikke ledes tilfredsstillende til sluk, noe som kan føre til fuktskader i tilstøtende konstruksjoner.

Fliser med hulrom bør holdes under observasjon, da slike fliser har redusert evne til å tåle belastning og kan medføre behov for utbedring ved negativ utvikling.

ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 2 Sluk, membran og ukjent tettesjikt

Beskrivelse

Det er plastsluk og ukjent tettesjikt/membran.

Tilstandsrapport

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Membran kan ikke konstateres (ikke synlig og det foreligger heller ikke dokumentasjon).

- Sluk har begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring.

Sluket er under dusjkabinettet og det er på grunn av plasseringen av toalettet og vaskemaskinen begrenset mulighet for inspeksjon og rengjøring. Dette er tydelig når det påvises et lokk eller lignende i sluket, se bilde.

Konsekvens/tiltak

- Det må gjøres nærmere undersøkelser. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Det må innhentes dokumentasjon. Manglende membran/tettesjikt medfører risiko for lekkasjer og fukt i konstruksjonen.

- Tilgang til sluk må bedres både for inspeksjon og rengjøring.

- Når sluket har begrenset tilgang, er det vanskelig å rengjøre sluket og å inspisere den for å oppdage skader i membranen/fuger rundt sluket, som er avgjørende for å forhindre lekkasjer.

Det bør etableres bedre tilgang til sluket for inspeksjon og rengjøring, for å redusere risikoen for tette sluk og eventuelle vannskader.

Det anbefales også å fremskaffe dokumentasjon på utført membran eller undersøke tettesjiktets utførelse, da manglende dokumentasjon gir usikkerhet om konstruksjonens tetthet og øker risikoen for fuktskader i omkringliggende konstruksjoner.



Begrenset tilgang til sluk



Sluk

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 2 Sanitærutstyr og innredning

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er påvist skader på innredning.

Innredningen har svellinger og skader.

Silikonfuge mellom servanten og vegg bak har revnet. Det ser ut som at enten har innredningen sunket etter påføring av fuge, eller at fugen har krympet etter påføring.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

- Dersom avvik ikke utbedres er det fare for videre skadeutvikling.

Innredningen bør utbedres eller skiftes ut for å hindre videre skadeutvikling og redusere risiko for fuktskader.

Silikonfugen mellom servant og vegg bør fornyes for å forhindre at bruksvann renner inn i innredningen og forårsaker fuktskader, noe som kan føre til ytterligere skader på innredning og omkringliggende materialer.



Skade i skuffefront



Svellinger i nederkant av innredningen



Sprukket fuge mellom servant og vegg

ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Det er balansert ventilasjon.
Rommet har tilluftsventilering via luftespalte under dørblad.

Årstall: 2011 Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:

Eier opplyser at for at avtrekket på badet skal fungere tilfredsstillende, må kjøkkenavtrekket være i drift. Dette anses som lite gunstig med hensyn til tilluft fra tilstøtende stue/kjøkken, samt med tanke på lydforhold i boligen.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør vurderes å etablere separat styring av avtrekk på badet om mulig for å sikre tilfredsstillende ventilasjon uavhengig av kjøkkenavtrekket.

Dagens løsning kan medføre redusert luftkvalitet og uønskede lydforhold boligen.

ETASJE > BAD/VASKEROM

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse

Hulltaking er foretatt fra tilliggende soverom uten å påvise unormale forhold. Fuktkvotemåling (vekt%) i konstruksjonen ble målt til 0-6 %, som er tørt.

Årstall: 2011 Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

KJØKKEN

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 3 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkenet har innredning med malte profilerte fronter i heltre. Benkeplaten er av laminat med nedsenket stålservant med sidekum. Vegger mellom benkeplate og overskap har kitchen-wall-plater. Det er kjøl-/fryseskap, oppvaskmaskin, platetopp og stekeovn.

Årstall: 2011 Kilde: Andre opplysninger: Ferdigattest

Vurdering av avvik:

- Det er avvik:
- Det er registrert lekkasje fra oppvaskkum eller blandebatteri.

Det mangler håndtak på skuffe-/skapfronter.

Det er synlige fuktskjolder og svellinger i innredningen under servanten, som har en direkte sammenheng med påvist lekkasje i avløpet fra servanten.

TG3:

- Det er påvist lekkasje i avløpet fra servanten.
- Det er ikke montert komfyrvakt i kjøkkenet som er krav på dette kjøkkenet ut ifra alder. Krav var gjeldende på søknadstidspunktet for ombygging og er derfor et forskriftsbrudd.

Konsekvens/tiltak

- Tiltak:

Det bør monteres nye håndtak på skuffe- og skapfronter for å sikre funksjonalitet og brukervennlighet.

Lekkasje i avløpet må utbedres umiddelbart for å hindre videre fuktskader, råte og mulig utvikling av muggsopp. Fuktskadede innredning under servanten kan utbedres eller skiftes ut.

Komfyrvakt må installeres i for å oppfylle forskriftskrav fra 2010, for å redusere risiko for brann og vannskader. Manglende tiltak kan medføre økt fare for personskafe og materielle skader.

Kostnadsestimatet er for utbedring av TG3-avvik: Lekkasje i avløp må utbedres som strakstiltak og komfyrvakt må installeres for å oppfylle tekniske krav.

Kostnadsestimat: Under 20 000



Fuktskjolder



Lekkasje i avløp



Svellinger

ETASJE > STUE/KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Tilstandsrapport

Det er avtrekk over kokesone via sentralt avtrekksanlegg i bygget.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 1 Vannledninger

Beskrivelse

Innvendige synlige vannledninger er av kobber.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

TG 1 Avløpsrør

Beskrivelse

Det er synlige avløpsrør av plast.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har balansert ventilasjon. Anlegget er ifølge eier fellesanlegg for boenheter i bygget.

Årstall: 2011 **Kilde:** Andre opplysninger: Ferdigattest

TG IU Varmtvannstank

Beskrivelse

Det er sentralanlegg (felles for boenheter) for varmt vann.

Anlegget er ikke besiktiget eller vurdert ut over at det er påvist tilfredsstillende varmt vann i kraner i boenheter.

Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Boenheten har skjult elektrisk anlegg og sikringskap med automatsikringer.

Det er ikke innhentet samsvarserklæring/dokumentasjon for elektriske arbeider på anlegget.

Det foreligger ferdigattest fra 2011, som forutsetter at det skal være levert dokumentasjon på at ansvarlig utførende elektroinstallasjonsvirksomhet har gitt erklæring om samsvar mellom utførte arbeider og lovverk, men den fungerer ikke som dokumentasjon på utførelse eller kontroll av elektriske installasjoner. Samsvarserklæring og tilhørende dokumentasjon for elektriske arbeider er ikke fremlagt. Det foreligger dermed ikke grunnlag for å verifisere om installasjonen er utført av registrert elektroinstallatør eller om anlegget er dokumentert i henhold til gjeldende forskriftskrav.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Nei

Spørsmål til eier

2. Når ble det elektriske anlegget installert eller sist gang totalt rehabilitert (årstall)? Med totalt rehabilitert menes fullstendig utskiftet anlegg fra inntakssikring og videre.
2011 Ferdigattest
3. Er alle elektriske arbeider/anlegg i boligen utført av en registrert elektroinstallasjonsvirksomhet?
Ukjent
4. Er det elektriske anlegget utført eller er det foretatt tilleggsarbeider på det elektriske anlegget etter 1.1.1999?
Ja
Eksisterer det samsvarserklæring?
Ukjent
5. Foreligger det kontrollrapport fra offentlig myndighet – Det Lokale Eltilsyn (DLE) eller eventuelt andre tilsvarende kontrollinstanser med avvik som ikke er utbedret eller kontrollen er over 5 år?
Ukjent
6. Forekommer det ofte at sikringene løses ut?
Ukjent
7. Har det vært brann, branntilløp eller varmgang (for eksempel termiske skader på deksler, kontaktpunkter eller lignende) i boligens elektriske anlegg?
Ukjent

Generelt om anlegget

8. Er det tegn til at det har vært termiske skader (tegn på varmgang) på kabler, brytere, downlights, stikkontakter og elektrisk utstyr? Sjekk samtidig tilstanden på elektrisk tilkobling av varmtvannsbereider, jamfør eget punkt under varmtvannstank
Nei
9. Er der synlig defekter på kabler eller er disse ikke tilstrekkelig festet?
Nei

Tilstandsrapport

Inntak og sikringsskap

10. Er det tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger?

Nei

11. Finnes det kursfortegnelse, og er den i samsvar med antall sikringer?

Ja

12. Foreta en helhetsvurdering av det elektriske anlegget, dets alder, allmenne tilstand og fare for liv og helse. Bør det elektriske anlegget ha en utvidet el-kontroll?

Nei

Generell kommentar

Ferdigattest foreligger, men dette er ikke dokumentasjon på elektriske arbeider. Samsvarserklæring og el-dokumentasjon er ikke fremlagt, og anleggets utførelse kan derfor ikke verifiseres. Det anbefales å innhente dokumentasjon fra utførende installatør eller vurdere kontroll ved behov. Manglende dokumentasjon vurderes som et avvik, da samsvarserklæring skal utstedes for alle nye eller endrede elektriske installasjoner.



FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkynndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggt teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Røykvarsler og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.



Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Det er mangler/skader på brannslukningsutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunktet. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.
- Det er mangler/skader på røykvarslerutstyr iht byggt teknisk forskrift på søknadstidspunkt og minst 1985. Dersom søknadstidspunktet er før 15.november 1984 må uansett reglene som da ble innført følges.

- Det er påvist avvik innen helse miljø eller sikkerhet.

Det er ikke informert om at det er utført radonmålinger i boenheten. Eiendommen ligger i område som i NGUs radonkart ligger innenfor område merket som "moderat til lav aktsomhet".

Brannslukningsapparatet er fra 2015, altså over 10 år gammelt, og det er ingen indikasjoner på at det har vært utført fagmessig service av apparatet de siste år.

Det er ikke påvist røykvarsler i boenheten.

Eiendommen ligger innenfor NVEs aktsomhetskart for kvikkleireskred. Aktsomhetskartet viser områder der det kan være fare for kvikkleireskred, men er ikke en detaljert faresonekartlegging. Dersom det planlegges terrenginngrep eller andre tiltak på eiendommen, må det avklares om tiltaket berører mulig faresone. Dette kan innebære krav om geoteknisk vurdering i henhold til NVEs veiledere.

Konsekvens/tiltak

- Innhent nytt brannslukningsutstyr.
- Det bør gjennomføres radonmålinger.
- Innhent nytt røykvarslerutstyr.

Det bør gjennomføres radonmålinger for å avklare om radonnivåene er innenfor anbefalte grenser, da manglende målinger gir usikkerhet om innemiljøet og kan medføre helseisiko.

Brannslukningsapparatet bør kontrolleres og eventuelt erstattes eller få utført fagmessig service, da manglende vedlikehold kan føre til redusert funksjon ved brann.

Røykvarsler må installeres i boenheten for å sikre tidlig varsling ved brann og redusere risiko for personskade.

Kontakt kommunen eller NVE for mer informasjon vedrørende aktsomhet for kvikkleireskred ved tiltak på eiendommen, for å unngå risiko for skader ved eventuelle terrenginngrep.



Kvikkleireskredaktsimhet

Konklusjon og markedsvurdering

Formål med takseringen: Tvangssalg/konkurssalg

Hovedbyggets BRA/BRA-i

64 m²/64 m²

Boligbygg med flere boenheter : Entré, 2 Soverom, Stue/kjøkken, Bad/vaskerom

Detaljert oppstilling over areal finnes i rapporten.

Markedsverdi

Kr 1 600 000

Vurdering av hva verdien er i det åpne eiendomsmarkedet på vurderingstidspunkt. I tilfelle det er andel fellesgjeld/fellesformue, boret, bruksrett eller festet tomt, er det gjort fradrag/tillegg for dette.

Les mer om markedsverdi på siste side i rapporten.

Teknisk verdi bygninger, med tomteverdi

Kr 3 050 000

Kostnaden ved å oppføre et tilsvarende bygg i henhold til dagens lovverk, med fradrag for utidsmessighet, elde, vedlikeholds mangler, gjenstående arbeider, tilstandssvekkelser og forskriftsmangler.

Les mer om teknisk verdi på siste side i rapporten.

Markedsverdi

1 600 000

Konklusjon markedsverdi

1 600 000

Markedsvurdering

Boenheten ligger i Vadsø sentrum i Rådhusgata 7 i 1. etasje. Eiendommen har meget sentral beliggenhet i forhold til blant annet skoler på alle trinn, barnehage, flere av de store arbeidsplassene i byen og idrettsarenaer.

Boenheten inneholder entré, 2 soverom, stue, kjøkken og bad og har normal standard fra 2011. Det er påvist avvik som krever tiltak, og som kan ha påvirkning på markedsverdi.

Markedsvurderingen er utført med hensyn til påviste avvik, standard, størrelse, beliggenhet og etterspørsel.

Sammenlignbare salg

EIENDOM	SALGSDATO	PRISANT	PRIS	FELLESGJ.	TOTALPRIS	M ² PRIS
1 Havnegata 18 ,9800 VADSØ 67 m ² 1956 2 sov	17-11-2025	1 350 000	1 250 000	429 307	1 679 307	25 064
2 Oscarsgate 10 ,9800 VADSØ 64 m ² 1957 2 sov	17-11-2024	1 650 000	1 550 000		1 550 000	24 219
3 Moreneveien 27B ,9801 VADSØ 63 m ² 1986 2 sov	08-07-2025	1 350 000	1 200 000	70 262	1 270 262	18 959
4 Torvmarkveien 6A ,9801 VADSØ 64 m ² 1989 2 sov	05-08-2025	1 100 000	990 000	142 636	1 132 636	17 697

Kilde :
Eiendomsverdi

Om sammenlignbare salg

Utvalget er i utgangspunktet basert på likhetskriterier i forhold til den takserte boligen, men merk at det likevel kan være betydelige forskjeller i eksempel byggeår, arealer, soverom, beliggenhet, solforhold, utsyn mm. I tillegg vil det også kunne være store forskjeller i teknisk standard på de sammenlignbare boligene. Utvalget vil også kunne inneholde omsetningspriser som går vesentlig tilbake i tid. De ovennevnte forskjeller vil derfor være vurdert av takstmann og korrigert for i fastsettelsen basert på en skjønsmessig vurdering av markedsverdi.

Beregninger

Årlige kostnader

Felleskostnader	Kr.	18 000
Kommunale avgifter (estimert sum)	Kr.	15 000
Sum Årlige kostnader (Avrundet)	Kr.	33 000

Teknisk verdi bygninger

Boligbygg med flere boenheter

Normale byggekostnader (utregnet som for nybygg)	Kr.	3 150 000
Fradrag (utidsmessighet, elde, vedlikeholdsmangler, gjenstående arbeider, svekkelser og forskriftsmangler)	Kr.	- 200 000
Sum teknisk verdi - Boligbygg med flere boenheter	Kr.	2 950 000

Sum teknisk verdi bygninger

Kr. 2 950 000

Tomteverdi

Tomteverdi er en beregnet verdi for tomten slik den fremstår på befaringstidspunktet. Tomteverdien består av normal tomtekostnad i det aktuelle området og en vurdert verdi for beliggenhet. Normal tomtekostnad fremkommer ved å beregne teknisk verdi for råtomt, infrastruktur på tomten samt opparbeiding / beplantning, arrondering av terrenget og markedstilpasning for beliggenhet.

Normal tomteverdi	Kr.	100 000
Beregnet tomteverdi	Kr.	100 000

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger

Tomteverdi og teknisk verdi bygninger for det aktuelle takstobjektet (Avrundet)	Kr.	3 050 000
--	------------	------------------

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

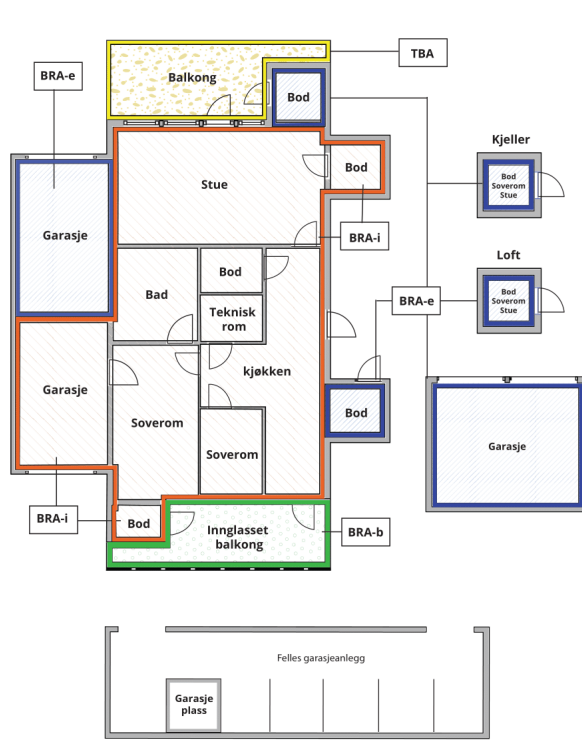
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

$$\text{BRA} = \text{BRA-i} + \text{BRA-e} + \text{BRA-b}$$

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som optas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bodar
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA) Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).
Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.
GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningsakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningsakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningsakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningsakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Boligbygg med flere boenheter

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
Etasje	64			64	
SUM	64				
SUM BRA	64				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
Etasje	Entré/gang, soverom, stue/kjøkken, bad/vaskerom, soverom 2		

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, som stemmer med dagens bruk

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Eier informerer om at det er utført arbeider i forbindelse med lekkasjer fra taket. Vegger mot øst på soverom og kjøkken/stue har nye overflater, det er skiftet gulvoverflate, og satt inn ny benkeplate på kjøkken.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.2.2026	Svein Kandola	Takstingeniør

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
5607 VADSØ	10	28		6	311.8 m ²	Kartverket	Ikke relevant
Adresse Rådhusgata 7C							
Hjemmelshaver Stoltz Nina							
Boligselskap SAMEIET RÅDHUSGATA 7 A-D		Forretningsfører TK regnskap AS			Organisasjonsnr 998843502		

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Boenheten ligger i Vadsø sentrum. Eiendommen har meget sentral beliggenhet i forhold til skoler på alle trinn, barnehage, flere av de store arbeidsplassene i byen og idrettsarenaer.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig gate.

Tilknytning vann

Bygget er tilknyttet offentlig vannforsyningsanlegg

Tilknytning avløp

Bygget er tilknyttet offentlig avløpshåndtering

Regulering

Eiendommen ligger i område regulert til forretninger i reguleringsplan Midtbyen - Sør-Ørtangen.

Om tomten

Eiendommen ligger midt i Vadsø sentrum med planert asfaltert terreng.

Tinglyste/andre forhold

Det foreligger utleggsforretninger på eiendommen.

Det er vedtatt endringer i vann- og avløpsgebyrer pga. feil arealer registrert i offentlige register.

Forsikring

Selskap	Avtalenr	Type	Forsikringssum	Årlig premie
Kommentar				

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Ordrebekreftelse	09.02.2026		Fremvist	1	Nei
Egenerklæring			Finnes ikke		Nei
Samlet informasjon fra kommunen	20.02.2026	Meglerpakke	Innhentet		Ja
Eiendomsverdi.no		Markedsvurdering	Gjennomgått		Nei
Eier		Generell informasjon om eiendommen	Innhentet		Nei
Forsikringsavtale			Ikke vist		Nei
Samsvarserklæring elektriske arbeider			Ikke vist		Nei
Vedtakter sameie			Gjennomgått	3	Nei

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	26.02.2026	
2	14.04.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR • REFERANSENIVÅ • TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholdskrav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer for arealmåling når det gjelder fordeling mellom P-areal og S-areal.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Strakstiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i fem intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes etter gjeldende teknisk forskrift på befaringsstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

• Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampsperrer bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

• Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

• Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

• Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

• Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

• Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

• Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

• Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

• Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- **Tilstand:** Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- **Symptom:** Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- **Skadegjørere:** Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- **Fuktsøk:** Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- **Fuktmåling:** Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- **Utvidet fuktsøk (hulltaking):** Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- **Normal slitasjegrاد:** Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- **Forventet gjenværende brukstid:** Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- **Bruksareal (BRA)** er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får

betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.
- Rom som ligger utenfor boenheten, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold."
- Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i boligomsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/CL4895>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemnd.no for mer informasjon

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Eiendomsdata (Seksjon)

Bruksnavn	Rådhusgata 7 C, H0201	Beregnet areal	0
Etablert dato	05.01.2012	Arealmerknader	
Oppdatert dato	18.09.2025	Antall teiger	0
Seksjonsformål	Boligseksjon	Tilleggsareal (Bygg)	True
Sameiebrøk	1/7	Bruk av grunn	()

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Forretninger

Bruksstille	Forr.dato	Kom. saksref.	Tingl.status	Involverte
Forretningstype	M.før.dato	Annen ref.	Endr.dato	Berørte
Omnummerering	01.01.2024		Tinglyst	10/28, 10/28/0/1, 10/28/0/2, 10/28/0/3, 10/28/0/4, 10/28/0/5,
Omnummerering	01.01.2024		01.01.2024	10/28/0/6, 10/28/0/7
Omnummerering	01.01.2020		Tinglyst	10/28, 10/28/0/1, 10/28/0/2, 10/28/0/3, 10/28/0/4, 10/28/0/5,
Omnummerering	01.01.2020		01.01.2020	10/28/0/6, 10/28/0/7
Seksjonering	14.11.2011	10/784	Tinglyst	
Seksjonering	14.11.2011		10.01.2012	

Tinglyste eierforhold

Navn	Rolle	Adresse	Status
ID	Andel	Poststed	Kategori
STOLTZ NINA F201170*****	Hjemmelshaver (H) 1/1	Rådhusgata 7C 9800 VADSØ	Bosatt (B)

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhusgata 7C	H0203	10/28/0/6	82	3	2	2	Kjøkken

Adresse

Vegadresse: Rådhusgata 7 C

Adressetilleggsnavn:

Poststed	9800 VADSØ	Kirkesogn	11080101 Vadsø
Grunnkrets	101 Ørtangen	Tettsted	8521 Vadsø
Valgkrets	1 VADSØ		

Bygg

Nr	Bygningsnr	Lnr	Type	Bygningsstatus	Dato
1	192350042		Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145)	Tatt i bruk (TB)	

1: Bygning 192350042: Store sammenb. boligbygg på 3 og 4 etg. (145), Tatt i bruk

Bygningsdata

Næringsgruppe	Off. adm. og forsvar, og trygdeordninger underlagt off. forvaltning (O)	BRA Bolig	484
Sefrakminne	Nei	BRA Annet	265
Kulturminne	Nei	BRA Totalt	749
Opprinnelseskode	Massivregistrering	BTA Bolig	
Har heis	Nei	BTA Annet	
Vannforsyning	Tilkn. off. vannverk	BTA Totalt	
Avløp	Offentlig kloakk	Bebygd areal	240
Energikilder		Ufullstendig areal	Nei
Oppvarmingstyper		Antall boenheter	7

Bygningsstatushistorikk

Bygningsstatus	Dato	Reg.dato	Referanse
Tatt i bruk		13.03.2001	

Bruksenheter

Type	Adresse	Br.enhet	Eiendom	BRA	Rom	Bad	WC	Kjøkkentilgang
Bolig	Rådhusgata 7C	H0203	10/28/0/6	82	3	2	2	Kjøkken

Etasjer

Etasje	Ant. boenh.	BRA Bolig	BRA Annet	Sum BRA	BTA Bolig	BTA Annet	Sum BTA
H03	1	115	0	115	0	0	0
H02	3	177	36	213	0	0	0
H01	3	192	16	208	0	0	0
K01	0	0	213	213	0	0	0

Seksjonert eiendom: Grunneiendom 10/28

Bruksnavn	BYGR. M2057	Beregnet areal	311.8
Etablert dato		Historisk oppgitt areal	0
Oppdatert dato	20.12.2023	Historisk arealkilde	Ikke oppgitt (0)
Skyld	0	Antall teiger	1
Bruk av grunn			
Arealmerknader			

- Tinglyst Del i samla fast eiendom Grunnforurensning Avtale/Vedtak om gr.ervert
 Bestående Under sammenslåing Kulturminne
 Seksjonert Klage er anmerket Ikke fullført oppmålingsforr. Frist fullføring:
 Har fester Jordskifte er krevd Mangel ved matrikkelføringskrav Frist retting:

Teiger

Type teig	X	Y	H	H.teig	Ber. areal	Arealmerknad
Eiendomsteig	7776454.76	604553.58		Ja	311.8	



Eiendomskart for eiendom 5607 - 10/28//6



Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

- | | | | |
|---|---|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr omtvistet - - - - - Hjelpelinje vegkant Hjelpelinje fiktiv Hjelpelinje punktfaste ----- Hjelpelinje vannkant | <ul style="list-style-type: none"> ----- Eiendomsgr lite nøyaktig >=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >200<=500 ----- Eiendomsgr mindre nøyaktig >30<=200 ----- Eiendomsgr middels nøyaktig >10<=30 ----- Eiendomsgr nøyaktig <= 10 ----- Eiendomsgr uviss nøyaktighet | <ul style="list-style-type: none"> ● Grensepunkt lite nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt mindre nøyaktig ● Grensepunkt middels nøyaktig ● Grensepunkt nøyaktig | <ul style="list-style-type: none"> ⊙ Grensepunkt - offentlig godkjent ⊙ Grensepunkt - bolt ⊙ Grensepunkt - kors ⊙ Grensepunkt - rør ● Grensepunkt - hjelpепunkt / annet ● Grensepunkt - uten klassifisering |
|---|---|---|---|

Areal og koordinater for eiendommen

Areal	311,80 m ²	Arealmerknad				
Representasjonspunkt	Koordinatsystem	EUREF89 UTM Sone 35	Nord	7776454,765	Øst	604553,585

Grensepunkter						Grenselinjer (m)	
#	Nord	Øst	Nøyaktigh.	Nedsatt i	Grensepunkttype	Lengde	Radius
1	7776440,93	604549,9	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,34	
2	7776442,99	604561,72	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	12,00	
3	7776457,78748961	604559,143006495	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	15,02	
4	7776468,6	604557,26	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,98	
5	7776466,54	604545,45	36 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	11,99	
6	7776456,04075607	604547,274351248	200 cm	Ikke spesifisert (IS)	Umerket (56)	10,66	



Oversiktskart for eiendom 5607 - 10/28//





Ortofotorapport for eiendom 5607 - 10/28//

Beste



5 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

2024



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2024



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2018



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2018



20 m

© 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2016



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2012



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

2006



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti

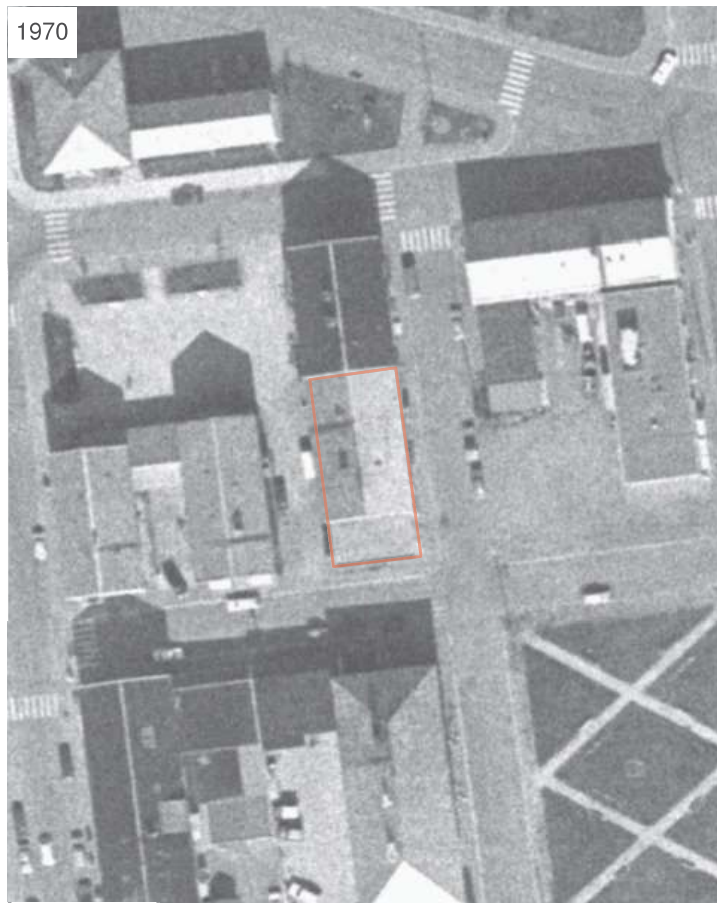
2005



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



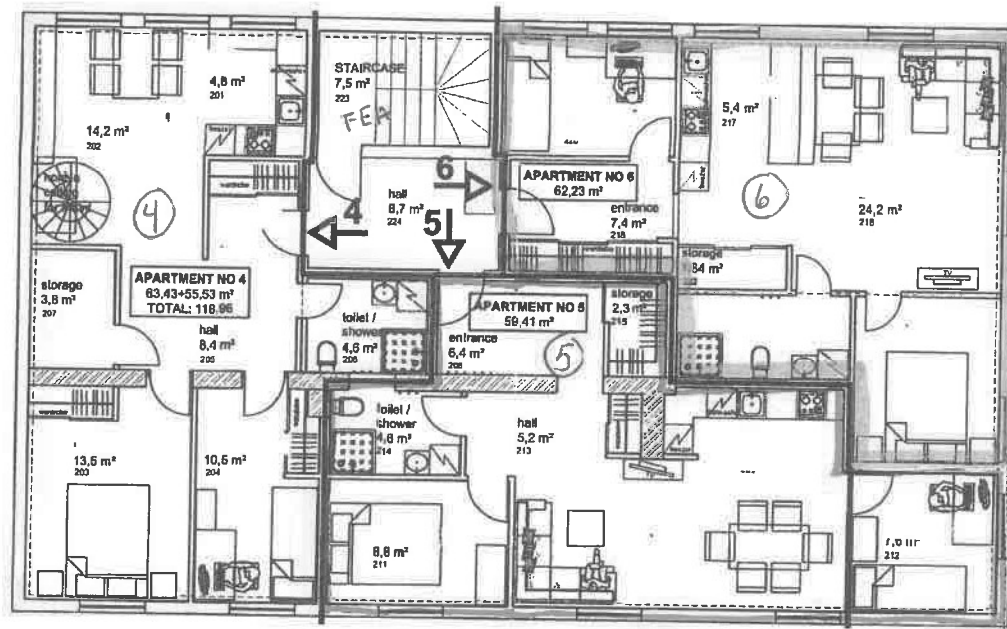
20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



20 m © 2016 Norkart AS/Geovekst og kommunene/OpenStreetMap/NASA, Meti



Rådhusgata 7 Vadsø Leiligheter Byggemeldingstegninger			
Dato	Skala	Utarbeidet av	Ansvar
29.08.2010	1:100	Boden AS	InDoors Norge Janne Maal
Leiligheter ombygging leiligheter Rådhusgata 7 2. etg			Gnr 10 Bnr 22/109
Dato	Bladnummer	IN DOORS	
7	A3		



Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 VADSØ

Telefon: 78 94 24 59

Utskriftsdato: 06.02.2026

Kommunale gebyrer 2026

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Rådhusgata 7C, 9800 VADSØ								

Kommunale gebyrer fakturert på eiendommen i 2025

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke samlet gebyr for en eiendom for et år før året er omme. Denne rapporten sammenstiller dette for fjoråret, med summer fordelt per fagområde. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år, samt at forbruk på ulike tjenester kan variere fra år til år.

Gebyr	Fakturert beløp i 2025
Avløp	3 320,00 kr
Eiendomsskatt	2 769,00 kr
Renovasjon	4 112,52 kr
Slam	1 012,80 kr
Vann	7 517,65 kr
Sum	18 731,97 kr

Prognose kommunale gebyrer på eiendommen inneværende år

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
VANNFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	138 m3	25.41	1/1	0 %	3 507,27 kr	0,00 kr
AVLØPSFORBRUK M3 - 15% MVA	15%	138 m3	12.22	1/1	0 %	1 686,98 kr	0,00 kr
SLAMGEBYR - 15% MVA	15%	1 Abon	800.40	1/1	0 %	800,40 kr	0,00 kr
Renovasjonsabb.	25%	1 Abon	2111.25	1/1	0 %	2 111,25 kr	0,00 kr
Papir/Plast	25%	1 Stk	947.50	1/1	0 %	947,50 kr	0,00 kr
Matavfallsgebyr	25%	1 Stk	947.50	1/1	0 %	947,50 kr	0,00 kr
Container 1000l	25%	0.14 Abon	1778.75	1/1	0 %	249,03 kr	0,00 kr

Vare	Mva	Grunnlag	Enhetspris	Andel	Korreksjon	Årsprognose	Fakt. hittil i år
ABON.GEBYR BOENHET VANN - 15% MVA	15%	1 Abon	3473.10	1/1	0 %	3 473,10 kr	0,00 kr
ABON.GEBYR BOENHET AVLØP - 15% MVA	15%	1 Abon	1668.34	1/1	0 %	1 668,34 kr	0,00 kr
Eiendomsskatt - bolig	0%	692300 Prom	4.00	1/1	0 %	2 769,00 kr	0,00 kr
					Sum	18 160,37 kr	0,00 kr

Løpende gebyr brukes for å fordele en årlig kostnad på flere innbetalinger.

Mva-feltet gir informasjon om varens merverdiavgiftsats, og beløp er inkludert merverdiavgift. De som har 0% er unntatt merverdiavgift.

Prognosene for inneværende år kan avvike, spesielt ved årsskifte. Dette kan skyldes at enhetspriser ikke er oppdatert for nytt år eller at noen gebyr foreløpig ikke er opprettet for nytt år.

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORSØRSLER:

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.



Vadsø kommune

Adresse: Postboks 614, 9811 VADSØ

Telefon: 78 94 24 59

Utskriftsdato: 06.02.2026

Planopplysninger

EM §6-7

Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt

Kilde: Vadsø kommune

Kommunenr.	5607	Gårdsnr.	10	Bruksnr.	28	Festenr.		Seksjonsnr.	6
Adresse	Rådhusgata 7C, 9800 VADSØ								

Opplysningene omfatter gjeldende planer og pågående planarbeid for eiendommen. Nærmere opplysninger om den enkelte plan med dokumenter, mindre endringer, etc finnes på internett, se lenker under. Oppgitte delarealer viser planinformasjon på eiendommen.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Plantyper med treff

Kommuneplaner

Reguleringsplaner

Plantyper uten treff

- Kommuneplaner under arbeid
- Kommunedelplaner under arbeid
- Reguleringsplaner over bakken
- Reguleringsplaner bunn
- Bebyggelsesplaner
- Bebyggelsesplaner under bakken

- Kommunedelplaner
- Reguleringsplaner under bakken
- Reguleringsplaner under arbeid
- Reguleringsplaner under arbeid i nærheten
- Bebyggelsesplaner over bakken
- Midlertidige forbud

Kommuneplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	2012001						
Navn	Kommuneplanens arealdel 2012-2024						
Plantype	Kommuneplanens arealdel						
Status	Endelig vedtatt arealplan						
Ikrafttredelse	24.06.2013						
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5607/dokumenter/98/Kommuneplanens%20arealdel%202012-2024-Planbestemmelser%20kommuneplanens%20arealdel.pdf						
Delarealer	<table><tr><td>Delareal</td><td>312 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H190</td></tr><tr><td>KPSikring</td><td>Andre sikringssoner</td></tr></table>	Delareal	312 m ²	KPHensynsonenavn	H190	KPSikring	Andre sikringssoner
Delareal	312 m ²						
KPHensynsonenavn	H190						
KPSikring	Andre sikringssoner						
	<table><tr><td>Delareal</td><td>312 m²</td></tr><tr><td>KPHensynsonenavn</td><td>H910</td></tr><tr><td>KPDetaljering</td><td>Reguleringsplan skal fortsatt gjelde</td></tr></table>	Delareal	312 m ²	KPHensynsonenavn	H910	KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde
Delareal	312 m ²						
KPHensynsonenavn	H910						
KPDetaljering	Reguleringsplan skal fortsatt gjelde						

Reguleringsplaner

Besøk kommunens hjemmeside for mer informasjon.

Id	1996002
Navn	Midtbyen - Sør-Ørtangen
Plantype	Eldre reguleringsplan
Status	Endelig vedtatt arealplan
Ikrafttredelse	28.11.1996
Bestemmelser	- https://www.arealplaner.no/5607/dokumenter/40/1996002%20Bestemmelser%20for%20Midtbyen%20S%3%b8r-%c3%98rtangen.pdf
Delarealer	Delareal 5 m ² Formål Kjørevei
	Delareal 306 m ² Formål Forretning
	Delareal 304 m ² Formål Bevaringsområde



Vadsø kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 10/28/0/6
Adresse: Rådhusgata 7C
Dato: 06.02.2026
Målestokk: 1:1000



UTM-35

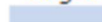



©Norkart 2026

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Reguleringsplan-Byggeområder (PBL1985 §

-  Område for forretning
-  Område for offentlige bygninger (stat,fylkesk

Reguleringsplan-Offentlige trafikkområder (

-  Kjøreveg
-  Gang-/sykkelveg
-  Torg
-  Parkeringsplass
-  Kai
-  Havneområde i sjø

Reguleringsplan-Friområder (PBL1985 § 25,

-  Park


Reguleringsplan-Spesialområder (PBL1985 §

-  Bevaring av bygninger og anlegg

Reguleringsplan-Fellesområder (PBL1985 §

-  Felles avkjørsel


Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §






-  Bolig/Forretning

Reguleringsplan-Kombinerte formål (PBL1985 §

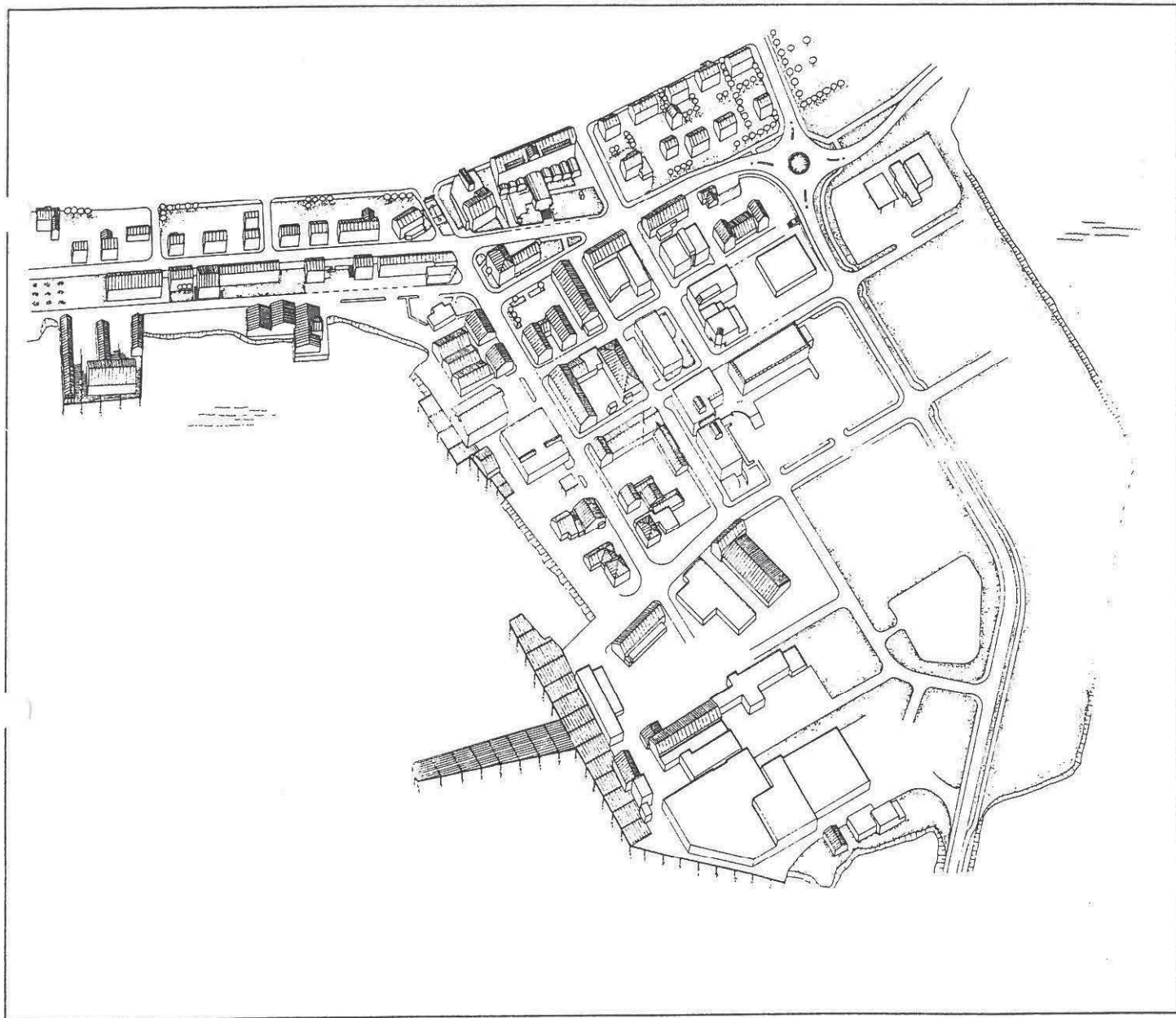
-  Grense for bevaringsområde

Reguleringsplan-Felles for PBL 1985 og 2007

-  Regulerings- og bebyggelsesplanområde

-  Planens begrensning
-  Formålsgrense
-  Planlagt bebyggelse
-  Bebyggelse som inngår i planen
-  Regulert senterlinje
- Abc Regulerings- og bebyggelsesplan - påskrift

Reguleringsplan for Midtbyen sør - Ørtangen



2003

Vadsø kommune

1996-002

november 1996

Innhold:

Innholdsfortegnelse	side 2
Reguleringsbestemmelser og retningslinjer	side 3
Handlingsplan for gjennomføring av tiltak	side 12
Liste over gjenreisningsbebyggelse	side 15
Retningslinjer for utendørs reklame og butikkskilt	side 26
Formingsvegleder (under utarbeidelse)	side 28

§ = Juridisk bindende del ® = Bystyrets instruks til administrasjon og politiske utvalg

§ 1 - GENERELLE BESTEMMELSER

§ 1.1 Reguleringsbestemmelsene gjelder for det området som er vist med reguleringsgrense på plankartet

§ 1.2 Planområdet er inndelt i reguleringsområder med følgende formål:

1. Byggeområder

Boliger (B1-B3)

Forretning/service (F1-F23)

Industri/verksted (I1)

Offentlige bygg (O1--O5)

Bolig/forretning (BF1-BF6)

Forretning/industri (FI1-FI2)

3. Offentlige trafikkområder

Kjøreveg, gate, parkering (T1-T19)

Havn (T20)

Kaiområder (K1)

Torgområder (TT2-TT6)

Gangveg, Fortau (G)

4. Friområder

Park, turveg, lek, skøytebane (P1-P20)

6. Spesialområder

Bevaring, bolig/forretning (KBF1)

Bevaring, forretning/service (KF1-KF3)

Bevaring, offentlige bygg (KO1-KO2)

Bevaring, kaiområder (KK1-KK2)

Bevaring, naturvern (NV1-NV2)

Bevaring, torg (TT1)

7. Fellesområder

Felles avkjørsel/parkeringsplass (FT1-FT9)

§ 2 - FELLES BESTEMMELSER

§ 2.1 Plankrav

Bebyggelsesplan

Retningslinjer

® Det faste utvalget for plansaker skal se til at det blir utarbeidet bebyggelsesplaner for de områder som ønskes utbygd når reguleringsplanen eller den enkelte byggesak ikke gir tilstrekkelig avklaring. Behovet for plankrav må vurderes opp mot de mulighetene byggeforskriftene gir til å kreve dokumentasjon i form av situasjonsplan, illustrasjoner mv.

® Bebyggelsesplanen bør omfatte hele delområder. Dersom tiltaket får konsekvenser for flere delområder, skal det utarbeides bebyggelsesplan for alle de berørte delområdene. I tillegg til bestemmelsene i planen, er planbeskrivelsen og nye utredninger, som stedsanalyse, retningsgivende for utforming av bebyggelsesplaner.

Bestemmelser

Planutvalget kan stille krav om bebyggelsesplan dersom detaljert situasjonsplan med illustrasjoner ikke gir tilstrekkelig avklaring.

Reguleringsområdet er inndelt i delområder som hvert omfatter areal det er naturlig å detaljplanlegge i sammenheng i bebyggelsesplan. Bebyggelsesplaner skal være illustrert med aksionometrisk perspektiv eller modell. Bestemmelser for planarbeidet for de enkelte delområdene er beskrevet i §3 - Delområder.

Ⓡ Bebyggelsesplanen skal vise bygningers plassering og bruken av de ubebygde arealene.

Ⓡ Det faste utvalget for plansaker skal se til at vanlige rutiner for kunngjøring og offentlig ettersyn er gjennomført, jfr PBL §28-2.

§ 2.2.1 Rekkefølge

Retningslinjer	Bestemmelser
<p>Ⓡ Nye bebyggelsesplaner for delområdene i målestokk 1:500 med tilhørende bestemmelser skal innarbeides som tillegg i byplanens tekstdel. Reguleringsplankartet i målestokk 1:1000 revideres kun når det skjer endringer i gateløp og kvartalsinndeling.</p>	<p>Kommunens detaljplanlegging bør skje i denne rekkefølgen:</p> <ol style="list-style-type: none">1. Delområde 5-12: Områder hvor både endring og bevaring er aktuelt. Detaljplanlegges umiddelbart.2. Delområde 13-14: Detaljplanlegges når fiskerihavneplanen skal iverksettes.3. Delområde 15, 16, 20 og 21: Utbygde områder som skal detaljplanlegges dersom ny utvikling blir aktuell.4. Delområde 17-19 og 22: Nye utviklingsområder. Detaljplanlegges etter hvert som utbygging aktualiseres.5. Delområde 23: Skal ikke planlegges for utbyggingsformål før de andre byggeområdene i sentrum er ferdig utbygd.6. Delområde 1-4 er bevaringsområder hvor kun standardheving av utearealer og rehabilitering av eksisterende bygningsmasse kan foregå. Nybygg i disse områdene tillates ikke. Mindre tilbygg kan tillates i delområde 2 og 4. Det er lite behov for detaljert bebyggelsesplan.

§ 2.2.2 Utbygging:

Retningslinjer	Bestemmelser
<p>Ⓡ I nybygg som har fasade mot viktige gater, offentlige plasser eller parker, skal det avsettes plass til publikumsrettet virksomhet i første etasje ut mot det offentlige arealet. Eksempel delområde 17. Det kan bygges bolig i 2. og 3. etasje i næringsbygg.</p> <p>Ⓡ En byggesak skal ikke godkjennes som ferdig før både bygg og utomhusanlegg er utført i samsvar med planene.</p>	<ul style="list-style-type: none">• Delområde 10 og 22 bør fullføres før andre nye større områder åpnes for utbygging av forretning/service.• Fortetting i delområde 11 og 17 gjennomføres før delområde 23 åpnes for utbygging av forretning/service.

§ 2.3 Byggegrenser

Retningslinjer	Bestemmelser
<p>Ⓜ Det faste utvalget for plansaker må se til at nye bygg tilpasses en klar kvartalstruktur og ryddige gateløp.</p>	<p>Der ikke annet er angitt for byggeområdene, skal bygninger plasseres langs byggelinje i formålsgrensen mot trafikkområder (gate/fortau).</p>

§ 2.4 Etasjetall og byggehøyder

Retningslinjer	Bestemmelser
<p>Ⓜ Utvalget må se til at etasjetall og høyder er tilpasset områdets hovedkarakter.</p> <p>Ⓜ Påbygg på tak som tekniske rom o.l. skal vises ved byggemelding av hele bygget og skal inngå i kommunens vurderinger av byggehøyde og forhold til nabobebyggelse. Slike påbygg over tak skal ikke tillates i etterkant med mindre de framstår som en integrert del av byggets arkitektur.</p>	<p>I forretnings- og industriområder (delområde 11 og 17) skal ikke gesimshøyden overstige C+12,0m. Bebyggelsen skal ha minimum 2 etasjer. I delområde 10 skal bebyggelsen langs områdets ytterkanter ha 3 etasjer og gesimshøyden skal ikke overstige C+15,0m.</p> <p>I nye offentlige byggeområder (delområde 19) skal det oppføres variert parkmessig bebyggelse i 1-2 etasjer.</p> <p>I byggeområdet i delområde 18, med hotell eller kulturformål, skal det oppføres variert parkmessig bebyggelse i 1-3 etasjer med minst 50% av bebyggelsen i to etasjer.</p> <p>I andre delområder skal ikke byggehøyder på møne eller gesims overstige eksisterende høyeste bygg i delområdet, dersom ikke annet er beskrevet i §3.</p>

§ 2.5.1 Overflater

Retningslinjer	Bestemmelser
<p>Ⓜ Det faste utvalget for plansaker må se til at endringer i byggenes overflater skjer slik at det styrker helheten i sentrum, og spesielt at karakteren i gjenreisningsområdene styrkes.</p> <p>Ⓜ Oversikten over gjenreisningsbebyggelsen legges til grunn for planutvalgets arbeid med gjenreisningsbygg. Det skal innhentes uttalelse fra fylkeskommunen (kulturvernmyndighet) til byggesøknader for gjenreisningsbygg dersom det ikke er bebyggelsesplan for området.</p> <p>Ⓜ Når særskilte grunner taler for det, kan tak på gjenreisningsbygg tekkes med stålplater med takskifermønster.</p>	<p>Gjenreisningsbebyggelsen skal bevares med trepanel eller murpuss på vegger og med skifer- eller papptak. Det tillates ikke takpåbygg og arker mot gatene i delområder med gjenreisningsbebyggelse. Det er murtvang i sentrum bortsett fra i bevaringsområder med trebebyggelse og for gjenreisningsbebyggelse langs Havnegata. Det kan dispenseres fra murtvangen i delområde 18 og 19. Nye bygg i planområdet skal bygges med hoveddelen av fasadene i murpuss og natursteinmaterialer, men kan også oppføres med glass og stålprodukter eller annet ubrennbart materiale i deler av fasadene.</p> <p>Alle utvendige byggearbeider i gjenreisningsbebyggelsen skal byggemeldes.</p>

§ 2.5.2 Butikkskilter og reklameskilt

I gjenreisningsbebyggelsen skal det benyttes butikkskilt med enkeltbokstaver festet på fasaden i horisontale tekstfelt. Forøvrig gjelder "Retningslinjer for utendørs reklame i Vadsø kommune" som del av denne bestemmelsen.

§ 2.5.3 Trafikkskilt og parkering

Organisering av parkeringen i området fastsettes i egen trafikk- og parkeringsplan med skiltplan som dekker hele planområdet.

§ 2.5.4 Formingsveileder

Retningslinjer	Bestemmelser
<p>Ⓜ Inntil formingsveilederen foreligger, skal kommunen utarbeide detaljerte retningslinjer for bebyggelse og uteområder ved reservasjon av nye utbyggingsarealer. Inntil den foreligger, skal evt byggesaker i delområde 1-8, 12, 15 og 25 legges fram for fylkeskonservator for uttalelse.</p>	<p>Det skal være egen formingsveileder for bebyggelse og uteområder i planområdet. Formingsveilederen skal utformes som del av denne bestemmelsen til planen.</p>

§ 3 - DELOMRÅDER

§ 3.1 Delområder

§ 3.1.1 **Delområde 1:**

Kai med bygninger og nothjell, og havneområdet rett sør og vest for kaia bevares og benyttes til nærings- og kulturformål.

§ 3.1.2 **Delområde 2:**

Hermetikkfabrikken benyttes til nærings-/fiskeriformål. Tollbugata 9 og 11 bevares i volum. Dette gjelder ikke utvidelse mot sjøen eller endring av mellombygget mot gata, som kan få endret takform. Areal på sjøsiden benyttes til kaiformål. Arealet mellom blir felles adkomst. Areal mellom Hermetikkfabrikken og Tollbugata reguleres til parkering og fotgjengerareal. Areal rett sør og øst for Hermetikkfabrikken skal være fotgjengerareal.

§ 3.1.3 **Delområde 3:**

Gjenreisningsbebyggelsen rundt torget, rådhus og forretningsbygg, bevares. Torget tilrettelegges for rekreasjon og torghandel fra boder og mindre kjøretøy. Fasader bør tilbakeføres.

§ 3.1.4 **Delområde 4:**

Åpen bebyggelse med enkelthus på store hagetomter bevares. Videre fortetting tillates ikke. Eksisterende boliger mot Hvistendahlsgate / Skolegata skal beholdes. På tomter med adkomst fra Oscarsgate/Kirkegata kan 1. etasje benyttes til forretning. Boliger i øvrige etasjer skal beholdes.

§ 3.1.5 **Delområde 5:**

Forretningsgård mot Tollbugata og kontorbygg mot Rådhusgata bevares. Mellombygg

tillates ikke utvidet utover dagens høyder. Den sørlige halvdel av tomtene mellom gjenreisningsbyggene, det regulerte fellesområdet, skal ikke bebygges.

§ 3.1.6 Delområde 6:

Området utvikles slik at kontakten mellom Tollbugata og Fiskerihavna sikres, såvel visuelt som med hensyn på gangtrafikk. Bygg bør avsluttes med gavlmotiv mot sjøsiden. Tollboden bevares med de opprinnelige bygningsvolumer. Den kan utvides i en etasje på sjøsiden. Bygning i område F14 kan forlenges til formålsgrense mot kaia. Forøvrig sammenfaller byggeelinje og eksisterende fasadelinjer for område F14, bensinstasjonen.

§ 3.1.7 Delområde 7:

Gjenreisningsbyggene mot gatene bevares i volum og materialer. Deler av mellomrom og deler av gårdsrom kan bygges ut i en etasje og underetasje. Det kan etableres et nybygg i 2 etasjer med valmtak på hjørnet Strandgata-Rådhusgata. Garasjen kan bygges ut i to etasjer. Det skal være en større plass mot gata mellom Tollbugata 4 og 6 og en gangforbindelse derfra til Rådhusgata.

§ 3.1.8 Delområde 8:

Murgårdenes bygningsvolum mot Hvistendahlsgate bevares. Vårbrudd bevares. Trafikkområder bør tilrettelegges for parkering. Det kan etableres nybygg i en etasje med kjeller nord for Vårbrudd i byggeområde F6, og park nordøst for Vårbrudd. Kioskbygget kan bli stående, men inngangen må snus sørover.

§ 3.1.9 Delområde 9:

Centrum 4 kan forlenges mot sør, og får parkering mot vest, offentlig park mot øst. Kirkegata 16 kan utvides noe mot øst og i høyden. Overbygd fortausareal på hjørnet Kirkegata/W Andersensgate kan bygges igjen. Dette arealet tillates ikke benyttet til parkering. Centrum 8 kan utvides mot sør og nord slik at fasadene følger gateløpene. Områder nord og øst for Centrum 8 er til økonomitrafikk, og området mot vest tilrettelegges for parkering.

§ 3.1.10 Delområde 10:

Rådhusgata 4 kan forlenges i sør i full høyde. Overbygd fortausareal mot Kirkegata i W Andersensgate 4 kan bygges igjen. Det etableres nybygg fra Postgården og sørover i tre etasjer med torg på vestsiden, og parkeringsareal på østsiden. Det skal være døgnåpen forbindelse nord for eller gjennom nybygget fra parkeringsområdet til torget. Arealer inn mot torget og Kirkegata bygges ut i en etasje.

§ 3.1.11 Delområde 11:

Området fortettes med en mer sammenhengende fasade mot Strandgata og nye bygg inn mot Kirkegata. Sør i området opprettes en gate øst-vest, "Industrigata", som svinger mot nord mellom Strandgata 2 og 6. Arealer nord for denne gata avsettes til økonomitrafikk og parkering. Tollbugata forlenges til den nye "Industrigata" slik at Salgslaget avslutter Tollbugata i sør. Denne delen av Tollbugata kan opparbeides spm grøntanlegg. Strandgata forskyves nordover med parkering og større fortausareal på sørsiden. Krysset med Tollbugata markeres. Nytt bygg på hjørnet Strandgata/Kirkegata bør utformes med markering av hjørnet.

§ 3.1.12 Delområde 12:

Fasadene langs Kaigata kan fornyes ved at hver bygning kan få ett utbygg på sjøsiden i full høyde og med saltak med gavlmotiv mot sjøen. Bredden på tilbygget kan være så bredt som opprinnelig husbredde dersom dette ikke overstiger halve fasadelengden. Fasader

og tak mot Havnegata bevares. Det tillates ikke videre fortetting langs Havnegata. Mellomrommene bevares med tanke på visuell kontakt med havna, utvidet fortau oppe, parkmessige tiltak og parkering/kjøreareal nede. Overbygg over fortau langs Kaigata tillates ikke.

§ 3.1.13 Delområde 13:

Fisketorget tilrettelegges for rekreasjon og torgsalg fra større biler. Det skal anlegges adkomst til kaia og en større parkeringsplass, delvis på fylling. Det anlegges pælekai langs havna.

§ 3.1.14 Delområde 14:

Retningslinjer	Bestemmelser
<p>® Kaibygging og andre tiltak i havneområdet må innarbeides i og skje i samsvar med gjeldende reguleringsplan eller i bebyggelsesplaner for området. Adkomst til kai, kaifronter og materialbruk i kai fastsettes i reguleringsplan og bebyggelsesplan. Dette gjelder delområde 11, 13, 14, 16 og 21.</p>	<p>Området tilrettelegges som offentlig kai og fiskerikai. Fiskerikaia bygges som rett pælekai i nord, med 75m lang pir ved Tollbugata 7, "Hermetikkfabrikken". "Kongehuken" med den gamle steinmoloen i sør bevares. Innerst mot fisketorget eller i "Kongehuken" kan det anlegges gjestebrygge.</p>

§ 3.1.15 Delområde 15:

Arealet mellom Oscarsgate 4 og forlengelsen av Havnegata reguleres til park med utvidet fortau langs venteområdet for buss. Det gjøres plass for drosjeventeplass langs gata vest for venteområdet for buss. Det kan reserveres 1-2 plasser for drosjebiler i trafikk. Tollbugata 16 bevares i hovedvolum mot rådhuset.

§ 3.1.16 Delområde 16:

Videre utbygging av industrianleggene begrenses til dette området.

§ 3.1.17 Delområde 17:

Virksomhet som lettere industri kan lokaliseres mot Kirkegata med adkomst fra vest. Annen handel og service som lokaliseres hit bør ha publikumsadkomst fra øst. Det anlegges parkeringsplass øst for byggeområdet, og felles trafikkområde dimensjonert for trailere på en indre gård mot vest. Sør i området, mot sundet, bør det anlegges park. Stranda mot sundet reguleres til naturvernområde. Det kan anlegges småbåthavn i deler av sundet vest for brua.

§ 3.1.18 Delområde 18:

Retningslinjer	Bestemmelser
<p>® SJETÉ LANGS NATURVERNOMRÅDE Sjetéen langs delområde 18 og 19 er innarbeidet i byggeområdene for å kunne forbedre sjetéens utforming når områdene innenfor bygges ut. Utenfor sjetéen starter et større naturvernområde. Kanten av dette er markert på reguleringsplanen.</p>	<p>Området legges tilrette for rekreasjon, ballspill og for periodisk bruk til tivoli/sirkus. Et areal nord i området kan bygges ut for hotell- eller kulturformål med spesiell vekt på klimatilpasning. Områdene skal ha et åpent plenområde mot forlengelsen av Skolegata ("Øygata"), en parkeringsplass mot øst og et tett vegetasjonsbelte mellom</p>

® ENDRING AV SJETÉ

Standarden på sjetéen langs østsiden av Ørtangen kan forbedres med murer eller tilpassede skråninger ved utbygging i område 18 og 19. Den rette linjeføringen kan brytes opp i en mer variert front mot sjøen. Betingelsen er at dersom sjeté eller mur flyttes utover, skal et tilsvarende areal oppfylt areal bak nåværende sjeté graves opp slik at det blir en del av fjæra. Det kan bygges på pæler utover fjæra over kortere strekninger i byggeområdet uten å endre sjetéen.

bebyggelsen og parkeringen.

Hovedtyngden av bebyggelsen skal ligge ut mot stranda i sør-øst. Deler av vegetasjonsbeltet øst for parkeringen kan bebygges.

Parkområdene i område 18 bør være opparbeidet før det kan tillates bygging i delområdet. Det etableres kjøreadkomst til området fra enden av Kirkegata og fra enden av "Industrigata". Det skal etableres vegetasjonsbelter mot sjøen i parkområdet. "Leira" utenfor reguleres til naturvernområde.

Det skal ved utbygging av området gjennomføres nødvendige støytiltak etter gjeldende regler for begrensnig av støybelastning fra veier. Støytiltak utføres som fasadetiltak ved utbygging.

§ 3.1.19 Delområde 19:

Retningslinjer

® PARKMESSIG ANLAGT BEBYGGELSE

Bygningsmassen i område 18 og 19 skal utformes slik at uteområdene i størst mulig grad skal være tilgjengelig for publikum som parkmessige rekreasjonsområder. Uteområdene i delområde 18 og 19 skal ha en klar innbyrdes sammenheng slik at parkanleggene blir et sammenhengende spaserområde med god forbindelse videre mot Vadsøya og mot resten av Midtbyen. Det skal sikres et 4 m bredt areal til turveg langs øst- og sydøstsiden av Ørtangen.

Bestemmelser

Området er avsatt til nytt regionalt kulturbygg/bibliotek og museum og nytt rådhus. Området kan også være aktuelt for nytt hotell. Bebyggelsen i området skal utformes som varierte bygningsvolum i en og to etasjer og med varierte og skjermete uteområder. Uteområdene legges tilrette for rekreasjon og med sammenhengende parksti gjennom områdene. I deler av området bør det anlegges strandpromenade. Anleggene skal sammen med byggene i delområde 18 avslutte bykjernen mot øst. Anleggene skal bli et kjennetegn og landemerke for byen. Områdene skal ha et åpent plenområde mot forlengelsen av Skolegata ("Øygata"), et belte med parkering innenfor og et tett vegetasjonsbelte mellom bebyggelsen og parkeringen. Hovedtyngden av bebyggelsen skal ligge ut mot stranda i øst. Deler av vegetasjonsbeltet øst for parkeringen kan bebygges. Bebyggelsen skal utformes slik at de demper østavind for byområdene lenger vest, og slik at siktlinjer østover fra tverrgatene sikres. Det skal ved utbygging av området gjennomføres nødvendige støytiltak etter gjeldende regler for begrensnig av støybelastning fra veier. Støytiltak utføres som fasadetiltak ved utbygging.

§ 3.1.20 Delområde 20:

Området skal benyttes til bensinstasjon. Området kan omreguleres når alt annet byggeareal i planområdet er utbygd. Området mot øst reguleres til naturvernområde. For område F12, bensinstasjonen, sammenfaller byggelinje og eksisterende fasadelinjer.

§ 3.1.21 Delområde 21:

Det anlegges parkeringsareal og nytt byggeområde på utfylte masser. Utenfor fyllingen anlegges pælekai. Arealer i sjøen utenfor kan disponeres til småbåthavn.

§ 3.1.22 Delområde 22:

Offentlig transport lokaliseres hit med bussoppstilling langs Kirkegata, servicebygg på reservert tomt i nordvestre hjørne og drosjeoppstillingsplass langs Strandgata. Området sør for dette bygges ut for forretning og service. Arealene øst i delområdet skal være parkering. Deler av delområde 22 kan inntil utbygging disponeres til park og skøytebane.

§ 3.1.23 Delområde 23:

Vestre del av området bygges ut med forretning og service med en bebyggelse plassert som og samordnet med bebyggelsen i delområde 22.

§ 3.1.24 Delområde 24:

Bybakken skal være park. Når Kaigata knyttes til Havnegata i vest, utvides parken til også å omfatte Tollbugata mellom Rådhuset og Havnegata 2 sør til Kaigata.

§ 3.1.25 Delområde 25:

Retningslinjer	Bestemmelser
<p>Ⓜ Tiltak langs Havnegata i delområde 12 og 25 må sees i sammenheng for å beholde et helhetlig gaterom langs hovedinnfartsgata til byen.</p> <p>Ⓜ Ved fortetting langs Nyborgveien, må det faste utvalget for plansaker se til at mellomrommene opprettholdes slik at det sikres god visuell kontakt fra Nyborgveien mot Havnegata og havna. Dette er en viktig kvalitet i området.</p>	<p>Fasader, tak og mellomrom mot Havnegata bevares. Boligområder mot Nyborgveien kan fortettes med frittliggende bolighus, med smal forhage mot gata, saltak parallelt med gata, 1-2 etasjer og sokkelhøyde på nivå med gata. Øvre langfasade <u>skal</u> følge byggelinje mot gata, 10m fra midtlinje gate. En nedre byggegrense skal vise maksimal husbredde på evt nye bolighus i området.</p> <p>Før det kan bygges nye boliger i område B1, B2 eller B3, skal det være utført nødvendige støytiltak etter gjeldende regler for begrenning av støybelastning fra veier. Støytiltak utføres som fasadetiltak ved utbygging.</p>

§ 4 - GENERELLE BESTEMMELSER

§ 4.0 Unntak fra bestemmelsene

Det faste utvalget for plansaker kan gjøre mindre unntak fra disse bestemmelsene dersom særlige grunner taler for det. Slik tillatelse kan bare gis innenfor rammen av bestemmelsene i Plan- og bygningsloven og forskrifter og vedtekter gitt i medhold av denne.

Etter at denne reguleringsplanen med tilhørende bestemmelser og handlingsplan er vedtatt, kan det ikke inngås privatrettslige avtaler som er i strid med planen og dens bestemmelser.

Vadsø bystyre

Vadsø kommune - reguleringsplan for Midtbyen sør - Ørtangen, Vadsø

I Medhold av § 27-2 nr 1 i Plan- og bygningsloven av 14. juni 1985 nr. 77 med senere endringer har Vadsø bystyre vedtatt nevnte reguleringsplan på møte den **28. nov 1996** i sak 83/96.

- Planen erstatter reguleringsplan for Vadsø sentrum syd, stadfestet 12. august 1980 og senere vedtak om endringer av samme reguleringsplan.
- Planen erstatter delvis reguleringsplan for Vadsø sentrum nord, stadfestet 17. februar 1978 og senere vedtak om endringer av samme reguleringsplan.
- Planen erstatter delvis reguleringsplan for Vadsø sentrum, gang og sykkelveg. Deinbollsplass, Tollbugata. Vedtatt 26. juni 1986.

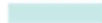


Planen består av plankart og tilhørende bestemmelser, retningslinjer, formingsveileder, retningslinjer for utendørs reklame og handlingsplan for gjennomføring av tiltak i planen. Reguleringsplanen er tegnet inn på dette kartet slik som den er vedtatt av Vadsø bystyre.

Anne S Ballo
ordfører
(sign)



Kristian E Johnsen
rådmann
(sign)

Tegnforklaring





Kommuneplan-Områder for særskilt bruk e

-  Vannareal for allmenn flerbruk
-  Ferdselsområde - nåværende
-  Fiskeområde - nåværende

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler (PB)

-  Grense for restriksjonsområde
-  Grense for retningslinjeområde

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

-  Planområde
-  Planens begrensning
-  Grense for arealformål
-  Farled - eksisterende



Vadsø kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 10/28/0/6
Adresse: Rådhusgata 7C
Utskriftsdato: 06.02.2026
Målestokk: 1:2000



UTM-35




©Norkart 2026
E 100


Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet.
Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

Tegnforklaring

Kommuneplan-Landbruk-,natur- og friluftsf
 LNFR-areal - eksisterende

Kommuneplan-Hensynsoner (PBL2008 §11-i
 Sikringsone - Andre sikringssoner

 Detaljeringsone-Reguleringsplan skal fortsatt

Kommuneplan-Linje- og punktsymboler(PBL
 Sikringsonegrense

 Detaljeringgrense

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

 Planområde

 Hovedveg - eksisterende

 Adkomstveg - eksisterende



Vadsø kommune

"På høyde med tiden"

**KOMMUNEPLAN 2012-2024
AREALDELEN**

BESTEMMELSER



21.05.2012

Bestemmelser til kommuneplanens arealdel for Vadsø kommune er fastsatt med hjemmel i plan og bygningslovens §§11-9, 11-10 og 11-11.

1. Generelle bestemmelser (§11-9)

1.1 Plankrav

For områder avsatt til bebyggelse og anlegg etter § 11-7 nr.1 kan tiltak etter § 20-1 a), b), d) e), g), k), l) og m) ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det er krav om områdereguleringsplan etter § 12-2 for:

- Områdene avsatt til boligbebyggelse Fossen øst

Hjemmel: § 11-9 nr.1

1.2 Unntak fra plankrav

Innenfor områder satt av til bebyggelse og anlegg og LNFR åpnet for spredt bolig- og hyttebebyggelse er oppføring av mindre tilbygg og påbygg til eksisterende enhet med inntil 50 m² BYA, og frittliggende boder/garasjer inntil 50 m² BYA på bebygd eiendom tillatt uten reguleringsplan.

Masseuttak med arealbehov under 1 daa eller høyde mindre enn 1,5 meter og utvidelse av eksisterende tiltak slik at disse kriteriene ikke blir overskredet, er tillatt uten reguleringsplan.

Det kan tillates oppført inntil 4 boliger på bebygd boligeiendom uten ytterligere reguleringsplan der forholdene til adkomst, uteoppholdsareal, og øvrige deler av bestemmelsene til kommuneplanens arealdel kan ivaretas.

Hjemmel: § 11-10 nr.1

1.3 Forholdet mellom kommuneplanen og kommunedelplaner

Kommunedelplaner vedtatt før kommuneplanens arealdel (Kystsoneplanen for Vadsø, kommunedelplan for RV 98 Hp 08/09 Vestre Jakobselv/Skittenelv) skal fortsatt gjelde.

Hjemmel: § 11-6

1.4 Forholdet mellom kommuneplanen og eldre reguleringsplaner

Reguleringsplaner som fortsatt skal gjelde er vist på plankartet som egen hensynssone etter § 11-8 f).

Hjemmel: § 11-6

1.5 Utbyggingsavtale

Det kan inngås utbyggingsavtale mellom kommunen og grunneier/utbygger for gjennomføring av kommunal arealplan. For reguleringsplan som omfatter utbygging av 5 eller flere boenheter eller utbygging av over 500 m² samlet bra vil utbyggingsavtale være en forutsetning for gjennomføring.

Hjemmel: § 11-9 nr. 2 og § 17-2



1.6 Rekkefølgekrav

Ved ny utbygging skal tekniske anlegg og viktige samfunnstjenester som vann- og avløpsanlegg, energiforsyning, veinett, herunder anlegg for gående og syklende, kollektivtransportanlegg, nødvendig skole- og barnehagetilbud, friområder og leikeplasser være etablert før det kan gis brukstillatelse.

Utbyggingsrekkefølge for boliger i Fossen øst:

- Felt 1 (gnr 10 bnr 211, 279, 292, 320 og 597)
- Felt 2 (gnr 10 bnr 264, 278, 285, 290, 293, 294, 297, 298, 366, 402, 666)
- Felt 3 (gnr 8 bnr 278, 947, 1298 og del av gnr 10 bnr 571)
- Felt 4 (gnr 10 bnr 348, 351, 352, del av gnr 10 bnr 571 og del av gnr 10 bnr 1/19)

Hjemmel: § 11-9 nr. 4

1.7 Behandling av overvann

Ny utbygging skal ikke medføre økt avrenning til vassdrag der det er flomproblemer.

Hjemmel: § 11-9 nr. 3

1.8 Krav til parkering

Der ikke annet framgår i reguleringsplan, samt for arealer som skal reguleres gjelder følgende krav til parkering:

- Boenheter med bruksareal under 50 m², en parkeringsplass pr boenhet.
- Boenheter med bruksareal mellom 50 m² og 80 m², 1,5 parkeringsplasser pr boenhet.
- Boenheter med bruksareal over 80 m², 2 parkeringsplasser pr boenhet.

Det skal det avsettes plass til 0,2 parkeringsplasser pr. boenhet til felles gjesteparkering.

I byens sentrum skal det legges til rette for minimum en parkeringsplass pr. 50 m² bruksareal på egen grunn eller i felles parkeringsanlegg. I de øvrige nærings- og forretningsområdene skal det legges til rette for minimum en parkeringsplass pr 100 m² bruksareal.

Der ikke annet framgår i reguleringsplan skal det legges til rette for minimum 1,5 parkeringsplass pr hytteenhet.

Parkeringsplass i garasje/carport medregnes i parkeringskravet.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

1.9 Fritids- og turistformål

Det vil ikke være tillatt med oppføring av midlertidig utleiehytter eller oppstilling av campingvogner i området avsatt til fritids- og turistformål.

Dyrkbar jord utenfor vist byggegrense må ikke disponeres slik at den ikke vil være egnet til jordbruksproduksjon i framtida. Ved regulering skal det gjøres vedtak om at jordlovens § 12 (deling av landbrukseiendom) fortsatt skal gjelde.

Det kan legges til rette for ulike aktiviteter tilknyttet formålet herunder midlertidige konstruksjoner som lavvo, gapahuk, mv på areal utenfor vist byggegrense.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5



1.10 Grønnstruktur og lekeplasser

Nye boligområder skal planlegges med sammenhengende grønnstruktur. Grønnstrukturen skal reguleres som offentlig formål (bestemmelse).

I områder for boliger skal det settes av egnede uteareal til lek og opphold for barn og voksne. Områdene skal så langt som mulig være universelt utformet.

Hjemmel: § 11-9 nr. 6

1.11 Universell utforming

Prinsippene om universell utforming skal legges til grunn for planlegging, søknad om tiltak og opparbeiding av bygg og anlegg inkludert adkomst og uteområder. Hovedgangforbindelser i boligområder og andre gangforbindelser med offentlig funksjon skal være trinnfrie og i utgangspunktet ha maksimal stigning 1:12. Gangvegnettet kan suppleres med brattere snarveger, trapper mv.

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

1.12 Kulturminner

Ved tiltak som ikke omfattes av reguleringsplan skal det foreligge samtykke fra kulturminnemyndighetene (Finnmark fylkeskommune og Sametinget) før tiltaket kan settes i verk jf. kulturminnelovens §§ 3 og 8.

Masseuttak (bygdeuttak) som ikke krever reguleringsplan jf. pkt. 1.2 skal avklares i forhold til kulturminner før de tas i bruk eller utvides.

For Makkenes, Skallelv og Vestre Jakobselv skal retningslinjer til hensynssone for verneverdig bebyggelse og bygningsmiljø legges til grunn for behandling av tiltak jf. pkt. 4.2.

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.13 Samiske interesser

Hensynet til lokal, samisk kultur, næringsutøvelse og samfunnsliv skal utredes og sikres ved planlegging av nye utbyggingstiltak.

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.14 Hensyn til estetikk og eksisterende bygningsmiljø

All ny bebyggelse skal gis en arkitektonisk god utforming. I områder med tilpasset tradisjon og/eller eksisterende bebyggelse mht material- og fargebruk, stiluttrykk, vindussetting, samt tilpasses landskapet den inngår i.

Hjemmel: § 11-9 nr. 7 og 8

1.15 Flom, ras

For nye byggeområder langs vassdrag må sikkerhet mot flom dokumenteres. Det tillates ikke bygging av boliger, større offentlige bygg og viktig infrastruktur lavere enn høyden for en forventet 200-årsflom, med sikkerhetssone på 0,4 m.

I tilknytning til reguleringsplaner eller søknad om byggetiltak i områder registrert som faresone for skred / ras må, det utarbeides detaljerte faresonekart for å avklare farenivået.

Hjemmel: § 11-9 nr. 8



Bestemmelser til landbruks-, natur og friluftsområder samt reindrift (§11-11)

I områder satt av til landbruks, natur- og friluftsområder det tillatt å oppføre bygninger eller tiltak som er nødvendig for drift av næringsmessig landbruk og reindrift og gårdstilknyttet næringsvirksomhet basert på gårdens ressursgrunnlag.

1.16 Landbrukstiltak i 100-metersbeltet mot sjø

Innenfor 100-metersbeltet fra sjø er det tillatt med nødvendige bygninger, landbruksgjerde, leskur eller andre tiltak som er nødvendige for landbruk, reindrift, fiske, fangst og akvakultur.

Hjemmel: § 11-11 nr. 4 jf. § 1-8.

1.17 Spredt bolig og fritidsbebyggelse

Innenfor områder avsatt til nye områder for spredt bolig-, erverv og fritidsbebyggelse kan det oppføres nye boliger og hytter når dette er i samsvar med omfang og lokaliseringskriteriene i denne bestemmelsen. Utbygging av bolig og fritidsbebyggelse kan bare tillates dersom den ikke kommer i konflikt med viktige hensyn knyttet til landbruk, natur- og kulturmiljø og friluftstinteresser og har tilfredsstillende adkomstforhold.

I reguleringsplan for ny fritidsbebyggelse skal del vises adkomst for bil til den enkelte hytte. I uregulerte områder skal biladkomst til hytte avklares gjennom søknad.

Lokaliseringskriterier

For spredt bolig og hyttebygging i områder satt av til dette formålet gjelder følgende lokaliseringskriterier:

- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor dyrka jord. Med dyrka jord forstås fulldyrka og overflatedyrka jord fra AR-5 kart.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor områder med kartlagte naturtyper med verdi A og B slik disse framkommer i naturbase på søknadstidspunktet.
- Bebyggelse skal lokaliseres utenfor nasjonalt viktige naturlandskap.
- Bebyggelse skal ikke oppføres nærmere enn 100 meter til Vestre Jakobselv som er et varig verna vassdrag.

Tomt til spredt bolig og fritidsbebyggelse skal ikke fradeles i et belte på 50 meter fra strandlinjen til vann, åpne bekker og tjern. Bebyggelse på allerede fradelt eiendom skal uansett ikke oppføres i et belte på 50 meter fra strandlinjen til større bekker med vannføring hele året, elver og vann.

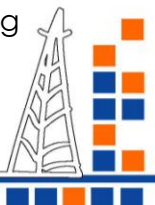
Spredt bolig og fritidsbebyggelse i område Tomaselv-Paddeby (B1)

Det kan oppføres spredt bolig- og fritidsbebyggelse i område B1 Tomaselv-Paddeby med inntil 34 nye boliger/hytter. Eiendommer som kan bebygges er vist i tabell på side 5.



Eiendom	Min. avstand til sjø, jfr. plb § 11-9	Ant.
Tomaselv- Bergelva		
7/65	30 m	1
7/55	30 m	1
7/105	30 m	1
7/1 Laksebybukt	30 m	1
7/104	30m	1
7/71	30 m	1
7/51	30m	1
7/62	30 m	1
7/67	30 m	1
Andersbyneset- Paddebybukta		
7/19	30m	1
7/28	30m	1
7/34	30 m	1
7/52	30 m	1
7/89	30 m	1
Vest for 7/1 F30	30 m	1
Mellom 7/1 F44 og 7/1 F48	30 m	1
Øst for 7/127	30 m	1
7/86	30 m	1
7/18	30 m	1
7/3	30 m	1
7/33	30 m	1
7/83	30m	1
7/85	30 m	1
7/1 vest for Lomakaneset	30 m	1
7/82	30 m	1
7/26	30 m	1
7/1 F35	30 m	1
7/56	30 m	1
7/145	30 m	1
7/1 Fugleberg	30 m	1
7/50	30 m	1
7/41	30 m	1
7/57	30 m	1
7/2	30m	1

Bebyggelsen skal ha en form, struktur, størrelse og plassering som harmonerer med kulturlandskapet, naturgitte forhold på stedet, og den tradisjonelle bebyggelsen og dens plassering i området der den skal oppføres.



For utbygging som innebærer at det oppstår gruppebebyggelse med flere enn 7 enheter hvor innbyrdes avstand ikke overstiger 100 meter, kan utbygging ikke finne sted før det foreligger reguleringsplan.

Det skal etableres trafiksikre avkjørsler. All parkering skal legges i god avstand fra vei.

Spredt fritidsbebyggelse i øvrige områder (H1, H7, H8)

Det kan oppføres spredt fritidsbebyggelse i følgende områder:

Område	Maksimalt antall nye hytter
H1 Jakobselv dalen, vest utvidelse	40
H7 Jakobselv dalen, vest	5
H8 Jakobselv dalen, øst	5

Før det tillates utbygging av hytter i område H1, H7 og H8 skal det foreligge godkjent detaljreguleringsplan.

Bygninger skal lokaliseres slik at de følger landskapets form og topografi og utformes slik at karakterdannende terrengformer og vegetasjon bevares. Landskapselementer som bekker, kantvegetasjon og viktige landskapsformer skal søkes bevart. Utearealene tillates ikke inngjerdet.

På hver tomt tillates det oppført en fritidsbolig på totalt 100 m² BYA. Maksimal gesimshøyde settes til 3,3 m. maksimal mønehøyde 5,5 meter, begge målt fra topp grunnmur/pilar. Sokkelhøyde skal normalt ikke overskride 0,5 m over terreng for hytte og 0,3 m for uthus. Terrasser skal ikke ha større bebygd areal enn 50 m² og de skal avtrappes i forhold til eksisterende terreng. Synlige pilarer skal ikke overstige 1,5 m.

I tillegg tillates det oppført inntil 2 uisolerte uthus på til sammen 20 m² BYA. Uthusene skal plasseres slik at de danner et uterom og plasseres innenfor en avstand på 30 m. Maksimal gesimshøyde for uthus er 2,3 m.

Terrenginngrep som utgraving eller oppfylling tillates kun dersom spesielle forhold tilsier det. Tak skal utføres som saltak med helling mellom 18° og 30° og skal primært tekkes med papp, skifer, torv eller tre. Det tillates ikke benyttet tak av metallplater eller glasert takstein, med unntak for matte plater med belegg av knust stein. Uthustak skal ha samme form og helling som hyttetaket, og mønet enten være parallelt eller danne rett vinkel med mønet på hovedbygning. Fargevalg må underordne seg naturpreget i området. Dersom utvendig treverk skal behandles skal det benyttes tjære eller beis/maling av jordfarger i mørke nyanser.

Eksisterende bygningskropper kan fornyes innenfor reglene for ny bebyggelse. De skal gis en ren form, dimensjon, detaljering og materialbruk som gir et estetisk godt samspill med eksisterende bygg og tilgrenset bebyggelse.

Snitt/profil som viser byggets plassering i forhold til terrenget med høyde overbakken, skal følge byggesøknaden.

Økt sanitærteknisk standard med innlegg av vann vil kreve godkjent utslippssøknad etter gjeldende regelverk.

Hjemmel: § 11-11 nr. 2



2. Byggegrenser langs sjø (§1-8 og § 11-9)

Tiltak etter § 1-6 1. ledd bortsett fra fasadeendringer kan, dersom annet ikke er angitt i reguleringsplan, ikke settes i verk nærmere sjøen enn følgende avstander fra strandlinjen målt i horisontalplanet ved alminnelig høyvann:

- Område for bebyggelse og anlegg 3 meter.
- Spredt hytte- og boligbebyggelse i LNFR-områder:
 - Krampenes 50 meter
 - Golnes 25 meter
 - Salttjern 25 meter
 - Høvikbukta 25 meter
 - Laksebybukta 30 meter
 - Andersbybukta 50 meter
 - Andersbyneset-Makkaleira-Lomkaneset-Paddebybukta 30 meter
 - Torvhaugen 25 meter

Hjemmel: § 11-9 nr. 5

3. Hensynssoner (§11-8)

3.1 Sikrings-, støy og faresoner (§11-8 a)

Gul støysone rundt Vadsø lufthavn (H220)

Innenfor gul støysone, hensynssone H220, kan ny støyfølsom bebyggelse vurderes dersom avbøtende tiltak gir tilfredsstillende støyforhold.

Ved søknad om tillatelse etter plan- og bygningslovens §§ 20-1 og 20-2 for tiltak på bolig innenfor hensynssone H220, skal det utarbeides rapport med bygningstegninger og utomhusplan som viser støyavskjerming i henhold til teknisk forskrift. Nødvendige støyreducerende tiltak skal være gjennomført før ferdigattest kan gis.

Andre sikringssoner, høyderestriksjon omkring Vadsø lufthavn (H190)

Innenfor hensynssone H190 gjelder de høyderestriksjoner som er angitt med koter på restriksjonsplanen, Avinors tegning ENVD-P-08 datert 2012.2011. For områder mellom de viste kotene skal høyderestriksjonen beregnes gjennom interpolasjon. Innenfor restriksjonsområdet kan det ikke etableres hinder (bygninger, vegetasjon, anlegg eller andre innretninger) som overstiger høyderestriksjonene som angitt på plankartet. Vegetasjon skal holdes under hinderflatene, og nødvendig fjerning av vegetasjon vil bli gjennomført av Avinor.

Vadsø by er belagt med høyderestriksjoner med hjemmel i kap. 10 i Forskrift om utforming av store flyplasser, BSL E 3-2, datert 06.07.2006. Forskriften er hjemlet i Luftfartsloven § 7-1.

Den østlige delen av byen frem til Statens Hus er belagt med en horisontalflate som ligger 45 meter over rullebanen, dvs. 84 meter over havet.

Fra Statens Hus og vestover til krysset mellom E75 og 326-Finnmarksveien ligger det en konisk flate stigende jevnt fra 84 meter over havet ved Statens Hus til 144 meter over havet ved nevnte vegkryss.



Mesteparten av Vadsøya ligger under innflygingsflaten til Vadsø lufthavn fra vest, til bane 08. Innflygingsflaten øst på Vadsøya ved Kokkeneset ligger på 97 meter over havet, og stiger vestover til Hysebukta, der den ligger på 145 meter over havet.

Alle nye reguleringsplaner innenfor hensynsone H190 i medhold av restriksjonsplanen, skal innarbeide høyderestriksjonene på reguleringsplanene som bestemmelse eller hensynssone. Alternativt må det i nye reguleringsplaner angis maksimalt tillatt gesimshøyde på bygninger og anlegg som ikke skal overstige høyderestriksjonene i restriksjonsplanen.

Byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter og villedende belysning ved Vadsø lufthavn

Alle nye bygninger og anlegg innenfor områder med byggerestriksjoner rundt navigasjonsinstrumenter ved Vadsø lufthavn vist på Avinors tegning ENVD-P-09 datert 2012.2011, skal håndteres etter egen vedlagt saksbehandlingsrutine.

Avinor skal høres i forbindelse med søknad om tiltak som endrer lyssettingen rundt lufthavnen og som kan ha innvirkning på sikkerheten for lufttrafikken.

Sikringszone drikkevann (H110)

Byvannet, Sudivannet og Svanevannet

All ferdsel som ikke er nødvendig for driften av vannverket er forbudt på vannet eller isen. Fisking og bading er ikke tillatt. Motorisert ferdsel på vannet eller isen er ikke tillatt. Organiserte stevner ved vannet er ikke tillatt. Gjødning av vannet som kulturtiltak for å bedre fiskeforekomster er ikke tillatt. Camping/ teltslagning er ikke tillatt.

Storelva, Skallelv og Skjåbuselva

Ny bebyggelse tillates ikke. Deponering av avfall (søppel, slam, bark med mer) er ikke tillatt. Alle former for jordbruk (nydyrking, husdyrhold) er ikke tillatt. Organisert beiting tillates ikke. Bruk av plantevernmidler tillates ikke. Organisert leirslagning er ikke tillatt. Avholdelse av store militære øvelser er ikke tillatt. De begrensinger som gjelder for sivil aktivitet gjelder også for militære alternativer. Anleggelse av slakte/kalvingsplasser for rein er ikke tillatt.

Faresone skred- og rasfare (H310)

I områder som omfattes av faresone skred og rasfare skal det ved regulering eller ved søknad om byggetillatelse gjøres nødvendige undersøkelser for sikring mot rasfare.



3.2 Sone med særlige hensyn (§11-8 c)

Hensyn reindrift (H520)

- *Krampenes*

Innenfor sonen skal aktiviteter og tiltak ta hensyn til reindriften bruk av samlegjerder.

Hensyn naturmiljø (H560)

- *Jakobselva*

Det kan oppføres enkle bygg eller anlegg for allment friluftsliv i sonen ovenfor laksekulpen. Flatehogst av skog innenfor sonen er i henhold til Vannressursloven ikke tillatt.

Hensyn kulturmiljø (H570)

- *Makkenes, Skallelv og Jakobselv*

Innenfor hensynssone kulturmiljø for Makkenes, Skallelv og Jakobselv forutsettes at områdene reguleres, eller at tiltak jf. § 1-6 i plan- og bygningsloven forelegges Finnmark fylkeskommune ved areal og kulturvern avdelingen for uttalelse.

Uttalelse er ikke nødvendig for mindre tiltak på bebygd eiendom (jf. § 20-2), fasadeendring og bruksendring som ikke endrer bygningens karakter, mindre frittliggende bygning og øvrige tiltak etter byggesaksforskriftens § 4-1 a), mindre vesentlig endring eller reparasjon av tilbygg eller påbygg som ikke har vært en del av det opprinnelige bygget, veranda eller levegg som ikke skjemmer byggets kvalitet, eller tiltak etter § 20-1 f, h-m, § 20-2 og 20-3 b, c, d og f.

3.3 Båndleggingssoner (§11-8 d)

Båndlegging for regulering (H710)

- Golfbane vestre Jakobselv.

Ved regulering skal det gjøres vedtak om at jordlovens §§ 9 og 12 fortsatt skal gjelde (områdene skal kunne tilbakeføres til landbruk og eventuelle fradeling skal godkjennes av landbruksmyndighetene).

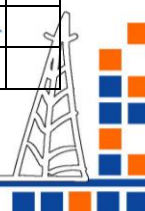
Båndlegging etter Naturmangfoldloven (H720)

- Varangerhalvøya nasjonalpark, Ekkerøy, og Storelva er verneområder båndlagt etter lov om forvaltning av naturens mangfold. Kibymyra vurderes vernet etter Naturmangfoldloven.

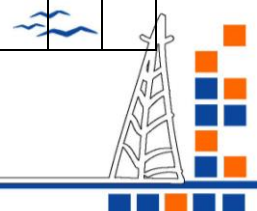


Vedlegg 1 Oversikt vedtatte reguleringsplaner og kommunedelplaner

Tegn. Nr.	Plan id	Plantype	Planens navn	Stadfestet		Endring av tegn.nr	Erstattet av	Utgåtte planer	Bør utgå
1		Byplan	Vadsø byplan	30.12.1946	Ny				
2		Byplan	Østre del av Oscarsgate og Waraveien	11.08.1949	Ny				
3		Byplan	Prestelvområdet	07.07.1965	Ny				
4		Byplan	A. Seppelæsgate m/ del av Tanaveien		Ny				
5		Regplan	Omregulering av A.G. Norvis gate	22.04.1969	Endring	3			
6		Reg.plan	Vadsø sentralidrettsanlegg	04.09.1971	Endring	1			
7		Reg.plan	Landhuselva- Fjellveien nord m/ reg. endring	22.02.1973	Ny				
8		Reg.plan	Vestre Jakobselv- Vest for barnehjemmet	27.02.1973	Ny				
9		Reg.plan	Øst for Fjellveien, nord for Waraveien	31.10.1973	Ny				
10		Reg. plan	Prestev nord	12.10.1973	Ny				
11		Reg.plan	Kiby	27.05.1975	Ny				11
12		Reg.plan	Kong Haakons gate_ idrettsveien Omreg.	30.01.1976	Endring	10			
13		Reg.plan	Prestelv vest I	13.05.1976	Ny				
14		Reg.plan	Prestelv vest I (del av Fjellheim)	13.05.1976	Ny				
15		Reg.plan	Prestelv vest II	13.05.1976	Ny				
16		Reg. plan	Kirkegårdsbakken/ Lilledalsveien, Vestre Jakobselv	11.08.1976	Ny				
17		Reg.plan	Vestre Jakobselv sentrum	17.02.1978	Ny				17
18		Reg.plan	Vadsø sentrum nord	17.02.1978	Endring	1			
19		Reg.plan	Reguleringsendring i Engstien	21.06.1978	Endring	1			
20		Disp.plan	Hytteområde E- Aksla	29.11.1978	Ny				
21		Disp.plan	HytteområdeF- Reingårdshamran	29.11.1978	Ny				
22		Disp.plan	Hytteområde A- Jakobselvdalen vest- felt1	10.05.1979	Ny				
23		Reg.plan	Vadsøya industriområde	14.05.1979	Ny				
24		Reg.plan	Golnes	06.07.1979	Ny				
25		Reg.plan	Fjellheim, Del av Prestelv	12.12.1979	Ny				



26	Reg.plan	Vadsø sentrum syd	12.08.1980	Endring	1	50	26	
27	Reg.plan	Jakobselvdalen- Nedre Flintelv hytteområde	06.10.1980	Ny				
28	Reg.plan	Jakobselvdalen- Østervann	06.10.1980	Ny				
29	Reg.plan	Indre Krampenes	31.08.1983	Ny				
30	Reg.plan	Område for ny Idrettshall	05.07.1984	Endring	1			
31	Reg.plan	Vadsø sentrum- Gang og sykkelvei	26.06.1986	Endring	1			
32	Reg.plan	Melkevarden/ Høvedsbakken	26.06.1986	Endring/ny	2			
33	Reg.plan	Område B6	15.10.1987	Ny				
34	Reg.plan	Fjellheim- Endring Hermann Dahls gate- Skiferveien	12.11.1987	Endring	25			
35	Reg.plan	Kirkegårdsveien øst	03.03.1988	Endring	16			
36	Reg.plan	Prestelv vest I- tomt for menighetshus	02.06.1988	Endring	13			
37	Reg.plan	Industriområde I1		Ny				37
38	Reg.plan	Stubben	08.12.1988	Endring	13			
39	Reg.plan	Vadsø sentrum nord- Endring Oscarsgate/ Hvistendahlgate	06.04.1989 Endret 19.02.1990	Endring		50	39	
40	Reg.plan	Store Andersbyvann	27.06.1989	Ny				
41	Reg.plan	Område B6- Tomt for barnehage	20.02.1990	Endring	33			
42	Reg.plan	Reguleringsplan for fortau langs Rv. 98- ytrebyen		Endring	1			
43	Reg.plan	Fosseveien vest	11.10.1991	Ny				
44	Reg.plan	Endring av reg.plan Prestelv nord- Bjørkeveien	19.03.1992	Endring	3			
46	Reg.plan	Komagghalsen Avfallsplass	08.10.1993	Ny				46
47	Reg.plan	Vadsø sentrum- gang- og sykkelvei- Havnegata 67	28.04.1994	Endring	1			
48	Reg.plan	Reguleringsendring for området Tueveien/ Myrullveien	30.06.1994	Endring	13			
49	Reg.plan	Fossen skole	16.06.1996	Endring	33			
50	Reg.plan	Midtbyen sør- Ørtangen	28.11.1996	Endring	26			
51	Kom.delplan	RV 98 Hp 08/09 Vestre Jakobselv- Skittenelev	18.06.1905	Ny				
52	Reg.plan	Andreasbakken, Vestre Jakobselv	30.03.2000	Endring	16			
53	Kom.delplan	Kystsoneplan	19.06.2002	Ny				
54	Reg.plan	Endring av reg.planen for Midtbyen sør- Ørtangen Kvartal F22/F26	16.12.2004	Endring	50			
55	Reg.plan	Skallhalsen vindpark	12.05.2005	Ny				
56	Reg.plan	Turistanlegg Varanger panorama	16.06.2005	Ny				



57		Reg.plan	Vadsø barne- og ungdomssenter	19.10.2006	Endring	1			
58		Reg.plan	Vadsø lufthavn	08.02.2007	Endring	11			
59		Reg.plan	Reguleringsplan for et område i Sanddalen	11.06.2009	Ny				
60		Reg.plan	Reguleringsendring- Utvidelse Vadsø kirkegård	11.11.2010	Endring	18			



Eiendom	5607 10/28		
Utskriftsdato	06.02.2026	Antall datasett	99

VIKTIG: Fravær av treff på et datasett betyr ikke nødvendigvis at området er fritatt for risiko, men at det ikke er gjort observasjoner av det aktuelle temaet i området, eller at området ikke er kartlagt. Treff på et datasett indikerer normalt at ytterligere undersøkelser er nødvendige.

Det tas forbehold om riktigheten eller fullstendigheten av opplysningene i dette dokumentet. Det kan ikke rettes krav som følge av at disse opplysningene benyttes som grunnlag for beslutninger.

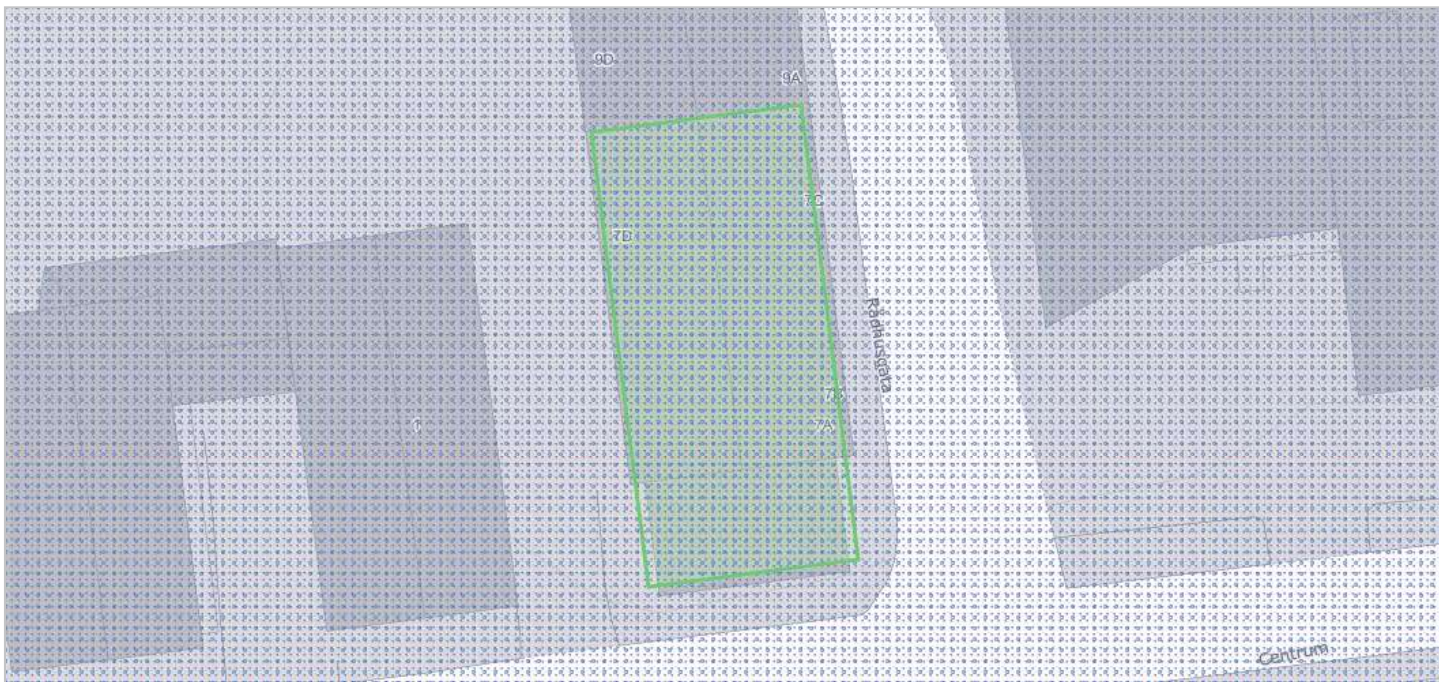
13 Berørte datasett

- ❗ Aktsomhetskart for kvikkleireskred
- ❗ Kulturminner - Kulturmiljøer
- ❗ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
- ❗ Mulighet for marin leire
- ❗ Radon
- ❗ Reindrift reinbeiteområde
- ❗ Vernskog
- ❗ FKB-AR5
- ❗ Løsmasser N50/N250
- ❗ Marin grense
- ❗ Naturtyper i Norge - landskap
- ❗ Reindrift reinbeitedistrikt
- ❗ Tettsteder

86 Sjekkede, ikke berørte datasett

- ✔ 100-meter belte kyst
- ✔ Aktsomhetskart for snøskred
- ✔ Akvakulturlokaliteter
- ✔ Arter av nasjonal forvaltningsinteresse
- ✔ Byggeforbudssoner kraftledninger
- ✔ Dyrkbar jord
- ✔ Faresonekart for skred i bratt terreng
- ✔ FKB Tiltak
- ✔ FKB-bane
- ✔ Foreslåtte naturvernområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt land
- ✔ Grunnvannsborehull
- ✔ Gyteområder
- ✔ Hoved- og biled, arealavgrensning
- ✔ Jordkvalitet
- ✔ Korallrev
- ✔ Kulturlandskap - verdifulle
- ✔ Kulturminner - Lokaliteter, Enkeltminner og Sikringssoner
- ✔ Kulturminner - Verneverdig tette trehusmiljøer
- ✔ Kvikkleire
- ✔ Marine Naturtyper - DN håndbok 19
- ✔ Mineralressurser - industrimineral, naturstein og metaller
- ✔ Naturtyper - verdsatte
- ✔ Naturtyper på land og i ferskvann (HB13)
- ✔ Reindrift beitehage
- ✔ Reindrift flyttlei
- ✔ Reindrift høst/vinterbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift oppsamlingsområde
- ✔ Reindrift reindriftsanlegg
- ✔ Reindrift reinrestriksjonsområde
- ✔ Reindrift sommerbeite årstidsbeite
- ✔ Reindrift vårbeite årstidbeite
- ✔ Skredhendelser
- ✔ Statens vegvesens kvikkleiredata
- ✔ Store fjellskred
- ✔ Støykartlegging veg etter T-1442
- ✔ Støysoner for BaneNORs jernbanenett
- ✔ Støysoner for Forsvarets skyte- og øvingsfelt etter T-1442
- ✔ Tilgjengelighet
- ✔ Trafikkulykker
- ✔ Vannforekomster
- ✔ Veg senterlinje Elveg 2.0
- ✔ Villreinområder
- ✔ Aktsomhetskart for jord- og flomskred
- ✔ Aktsomhetskart for steinsprang
- ✔ Ankringsområder
- ✔ Bergrettigheter
- ✔ Dybde-data
- ✔ Faresonekart for flom
- ✔ Fiskeplasser redskap
- ✔ FKB-arealbruk
- ✔ Flom - aktsomhetsområder
- ✔ Forsvarets skyte- og øvingsfelt i sjø
- ✔ Forurenset grunn
- ✔ Grus og pukk
- ✔ Hoved- og biled
- ✔ Inngrepsfrie naturområder
- ✔ Kartlagte og verdsatte friluftslivsområder
- ✔ Kulturlandskap - utvalgte
- ✔ Kulturminner - Brannsonneområder
- ✔ Kulturminner - SEFRAK
- ✔ Kulturminner - Fredete bygninger
- ✔ Låssettingsplasser
- ✔ Markagrensa
- ✔ Naturtyper - Utvalgte
- ✔ Naturtyper på land (NiN)
- ✔ Naturvernområder
- ✔ Reindrift ekspropriasjon reinekspriasjonsområde
- ✔ Reindrift høstbeite årstidbeite
- ✔ Reindrift konvensjonsområde reinkonvensjonsområde
- ✔ Reindrift Reinavtaleområde
- ✔ Reindrift reinkonsesjonsområde
- ✔ Reindrift siidaområde
- ✔ Reindrift trekklei
- ✔ Reindrift vinterbeite årstidbeite
- ✔ SR16 - Skogressurskart 16x16 meter
- ✔ Statlig sikra friluftslivsområder
- ✔ Stormflo
- ✔ Støysoner Avinors lufthavner
- ✔ Støysoner for Forsvarets flyplasser
- ✔ Strategisk støykartlegging veg
- ✔ Trafikkmengde
- ✔ Turrutebasen
- ✔ Vannkraft, Utbygd og ikke utbygd
- ✔ Verneplan for vassdrag
- ✔ Vindkraft

Kilde	NVE	Versjon	05.02.2026
-------	-----	---------	------------



Om datasettet

Kartet er et landsdekkende aktsomhetskart for kvikkleireskred som er basert på del 1 i prosedyren gitt i kapitel 3 i NVE veileder 1/2019 Sikkerhet mot kvikkleireskred. Kartet viser områder med mulig sammenhengende marin leire (NGU) og terrengkriterier (høydeforskjeller og stigning) som tilsier at det kan være fare for kvikkleireskred.

Aktsomhetskartet må brukes sammen med faresonekartet for kvikkleireskred for å gi et helhetlig bilde av faren. Kartet er ment som grunnlag for informasjon til kommuner, grunneiere, entreprenører og andre, for å vise hvor terrenginngrep og andre aktiviteter som kan utløse skred. Kartet brukes også til å vise hvor det er nødvendig å gå videre i prosedyren for å utrede kvikkleireskredfare ved arealplanlegging, utbygging og terrenginngrep iht. anvisningene i NVE veileder 1/2019. Se også NVEs hjemmesider (nve.no – arealplanlegging) for mer info om hvordan man skal ta hensyn til flom- og skredfare i arealplaner.

Tegnforklaring

Aktsomhetsområder for kvikkleireskred
□ Aktsomhetsområde for kvikkleireskred
□ Kvikkleire aktsomhet dekning
□ Aktsomhetsområde for kvikkleireskred - dekning

Kilde	Geovekst	Versjon	16.12.2025
-------	----------	---------	------------



Om datasettet

FKB-AR5 beskriver Norges arealressurser i målestokk 1:5 000. AR5 vil danne grunnlag for videre ajourhold av detaljert arealressursinformasjon. AR5 er et flatedekkende datasett som er velegnet for analyseformål og kartframstillinger.

Tegnforklaring

 Bebyggelse
 Samferdsel

Objekter

Arealtype	Grunnforhold	Skogbonitet	Treslag
Bebyggd	Ikke relevant	Ikke relevant	Ikke relevant

Kilde	Riksantikvaren	Versjon	05.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

Fredete kulturmiljøer er nasjonalt viktige kulturmiljøer som Riksantikvaren har fredet etter kulturminnelovens § 20. Disse har like sterkt vern som andre fredete kulturminner. Et freda kulturmiljø er et område der kulturminner inngår som del av en større helhet eller sammenheng. Et freda kulturmiljø kan bli freda av Kongen for å bevare området sin kulturhistoriske verdi. "I fredningsvedtak etter første ledd kan Kongen forby eller på annen måte regulere enhver virksomhet og ferdsel i fredningsområdet som er egnet til å motvirke formålet med fredningen. Det samme gjelder fradeling eller bortfeste av grunn til virksomhet som nevnt i første punktum." Kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse er et kunnskapsgrunnlag som skal sikre bærekraftig forvaltning av kulturmiljø i byer og tettsteder, og i landskap av nasjonal interesse. Områdene får ikke et formelt vern. Plan- og bygningsloven er det viktigste verktøyet for å ta vare på kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse. Hensynet til kulturmiljø og landskap av nasjonal interesse bør tas på alle nivå i den kommunale planleggingen. Endret arealbruk eller større tiltak som i vesentlig grad er i konflikt med verdier som søkes bevart, kan danne grunnlag for innsigelse. Verdensarvområder er kulturmiljøer som står på UNESCOs liste over verneverdige kulturmiljøer. Riksantikvaren foreslår kandidater til listen som anses som internasjonalt viktige kulturmiljøer.

Tegnforklaring

Kulturmiljøer
Kulturmiljøer

Objekter

Navn	Vernetype	Kategori
Vadsø Sentrum BSR	-	M-KULA

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.05.2025
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datagrunnlaget for tema jordarter er basert på innholdet i kvartærgeologiske kart (løsmassekart), som foreligger analogt i flere målestokker (hovedsaklig M 1:50.000). Kartene er konvertert til digital form ved hjelp av skanning og vektorisering. I første omgang er kun flatene og formelementer (linjer) etablert som digitale datasett. Senere vil også punktinformasjonen bli tilgjengelig. Temakoder og egenskaper følger i hovedsak SOSI-standarden, versjon 4.0. I egenskapstabellen til kartet er det gitt opplysninger om jordartstype, og med utgangspunkt i jordartenes egenskaper er det utviklet avledede tema. Dette kan være infiltrasjonsegenskaper og grunnvannspotensiale. Forholdene ligger også til rette for senere å utvikle tema av interesse for avfallsdeponering, grunnforhold og telefare. De avleda temaene må ikke oppfattes som absolutte, men er kun retningsgivende. Lokale forhold og variasjoner vil kunne medvirke til at avledningen burde være annerledes enn oppgitt. Lokale undersøkelser anbefales derfor før tiltak basert på avledningen settes i verk.

Tegnforklaring

Løsmasser N50/N250
Marin strandavsetning
Fyllmasse

Objekter

Løsmasstype	Infiltrasjonsegenskap	Grunnvann
Fyllmasse (antropogent materiale)	Ikke klassifisert	Ikke grunnvannspotensial i løsmassene

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Versjon

02.08.2021



Tegnforklaring

Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner
■ Lufthavn - Restriksjonsplaner for Avinors lufthavner

Objekter

Rullebaneretning	Restriksjonstype	Navn
-	Horisontalflate	ENVD

Marin grense

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

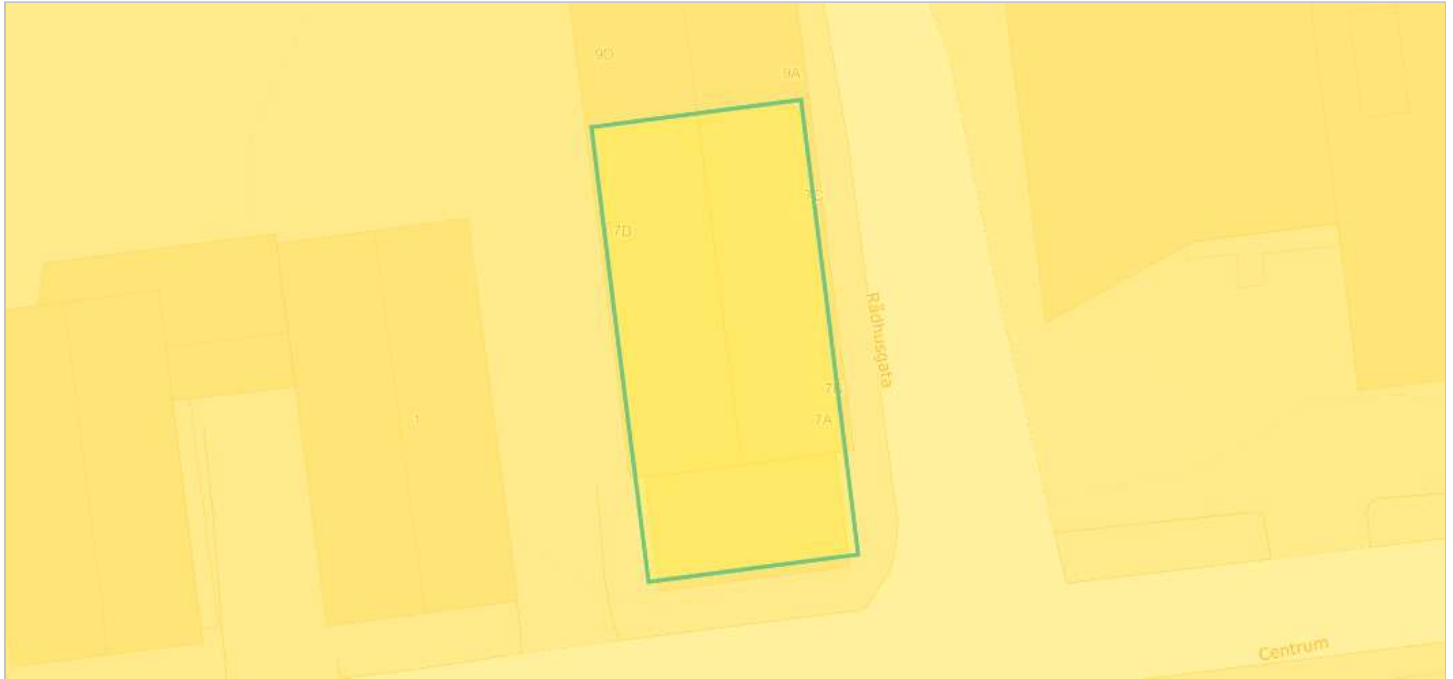
Marin grense angir det høyeste nivået som havet nådde etter siste istid. Marin grense angir dermed det høyest mulige nivået for marine sedimenter (hav- og fjordavsetninger) som er hevet til tørt land. Dataene består av punktregistreringer, linjer samt polygoner. Linjer og polygoner er modellert fra punktene og en 10 m høydemodell.

Tegnforklaring

- Marin grense flate
- Marin grense flate

Mulighet for marin leire

Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	05.02.2026
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Mulighet for marin leire er basert på løsmassekart i ulik målestokk og datasett for marin grense. Løsmasstyper under marin grense er klassifisert etter muligheten for å finne marin leire og kan grovt sett inndeles i seks klasser. Karttjenesten 'Mulighet for marin leire' er opprettet som en hjelp til å lese et kvartærgeologisk kart. Datasettet kan brukes til overordnet "screening" av store områder mht mulig forekomst av marin leire. Andre type data kan bidra til å verifisere om hvorvidt marin leire er tilstede eller ikke, for eksempel grunnboringsdata.

Tegnforklaring

Mulighet for marin leire
Stor

Objekter

Mulig marin leire	Løsmasstype
stor	Fyllmasse (antropogent materiale)

Kilde	Artsdatabanken	Versjon	05.02.2026
-------	----------------	---------	------------



Om datasettet

NiN landskap er et system for beskrivelse av landskapsmessig variasjon som forholder seg til definisjonene i den europeiske landskapskonvensjonen og i naturmangfoldloven. NiN landskap er en del av Artsdatabanken sitt typesystem «Natur i Norge (NiN)». Kartleggingsmetodikken er utviklet for Nordland fylke, og standarden er utviklet etter et pilotprosjekt i Nordland fylke. Systemet inneholder standardisert metodikk for avgrensning og typeinndeling av landskap. Landskapsnivået i NiN er tilpasset kartlegging i målestokk 1:50 000. Landskapstypeinndelingen i NiN omfatter alle landskap fra naturlandskap, via jordbrukslandskap til bylandskapet. På grunnlag av digitale terrengformanalyser er det laget standardiserte kriterier for inndeling i hovedtyper og grupper av hovedtyper, som fanger opp variasjonen i landskapet på grov skala. Videre er det utarbeidet en typeinndeling for å adressere landskapsvariasjon i finere skala basert på variasjon i landskapets innhold og egenskaper. Variasjon i landskapet langs ti gradienter danner grunnlag for denne inndelingen.

Tegnforklaring

Kyst - slettelandskap
 Kyst - slettelandskap

Objekter

Objekttype	Kode	Landskapstype
kyst_slettelandskap	LA-TI-K-S	Middels eksponert ytre kystslettelandskap med tett bebyggelse


Kilde	Norges geologiske undersøkelse	Versjon	15.06.2020
-------	--------------------------------	---------	------------



Om datasettet

Datasettet viser hvilke områder i Norge som trolig er mer radonutsatt enn andre. Datasettet er basert på geologi og inneluftmålinger av radon. Inneluftmålinger er fra NRPA sin nasjonale database, og geologi er fra NGU sine berggrunns- og løsmassedatabaser. Berggrunnsdata er av målestokk 1:250.000 og løsmassedata er av varierende målestokk, fra 1:50.000 til 1:1000.000. Inneluftmålinger er brukt til å identifisere områder med forhøyd aktsomhet for radon. De er også brukt til å kjennetegne geologi i forhold til aktsomhet for radon, og denne kunnskapen er overført til områder hvor det finnes ingen eller få inneluftmålinger. Der hvor et område er klassifisert som «høy aktsomhet» er det beregnet at minst 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor et område er klassifisert som «middels til lav aktsomhet» er det beregnet at opp til 20% av boligene har radonkonsentrasjoner over 200 Bq/m³, med 70% statistisk sikkerhet. Der hvor det ikke er nok data, eller hvor det ikke er nok statistisk sikkerhet for å beregne aktsomhet for radon, er områder klassifisert som «usikker aktsomhet». Alunskifer er tilknyttet forhøyde radonkonsentrasjoner. Områder hvor det finnes alunskifer er klassifisert som «særlig høy aktsomhet». Med å overføre kunnskap fra områder med inneluftmålinger til områder uten inneluftmålinger, er det antatt at radonegenskaper av en geologitype er det samme i hele landet. I praksis kan det forventes noe variasjon i radonegenskaper i polygoner av den samme geologitypen. I tillegg kan det forventes variasjon i radonegenskaper innenfor et polygon.

Tegnforklaring

Radon aktsomhetsområde
 Moderat til lav

Objekter

Aktsomhetsgrad
Moderat til lav

Reindrift reinbeitedistrikt

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	05.02.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

Reinbeitedistrikt
Reindrift reinbeitedistrikt

Objekter

Distriktkode
ZD

Reindrift reinbeiteområde

Kilde	Landbruksdirektoratet	Versjon	05.02.2026
-------	-----------------------	---------	------------



Tegnforklaring

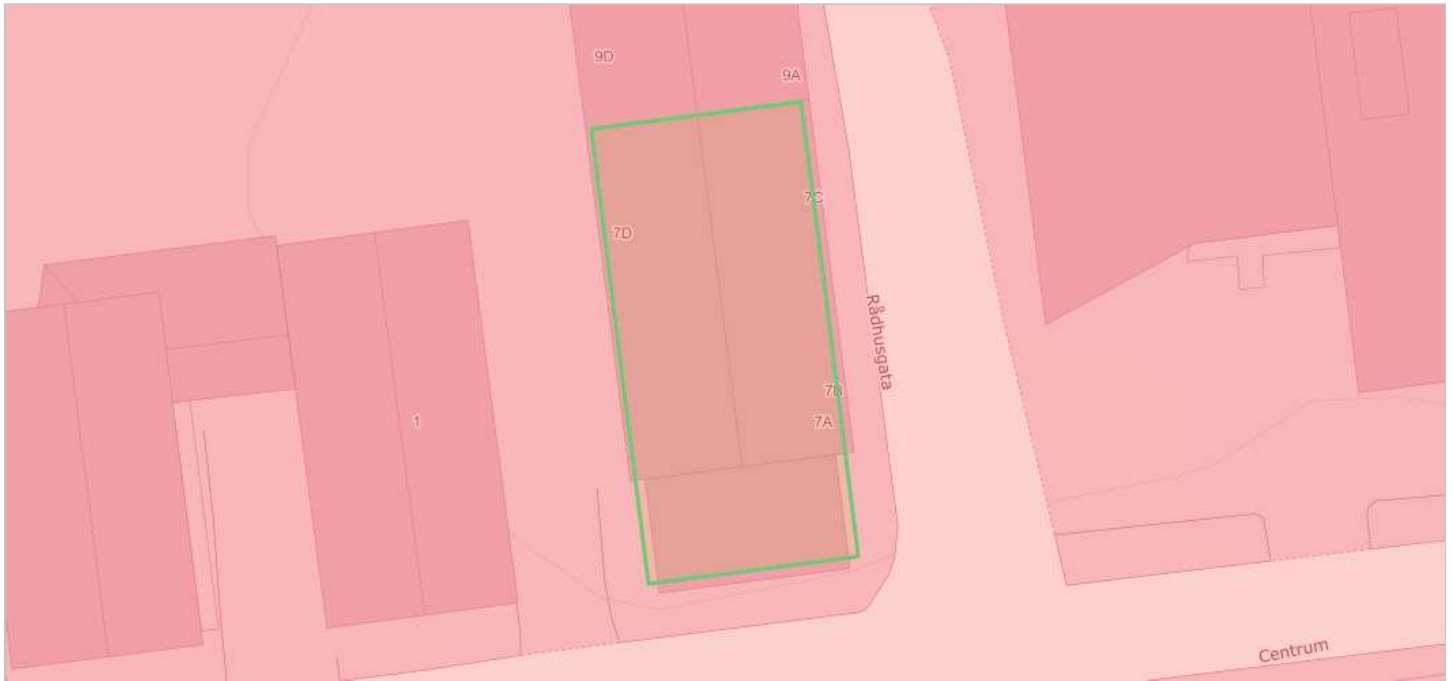
Reindrift reinbeiteområde
Reindrift reinbeiteområde

Objekter

Områdekode
Z

Tettsteder

Kilde	Statistisk sentralbyrå	Versjon	05.02.2026
-------	------------------------	---------	------------



Om datasettet

Tettsteder er geografiske områder som har en dynamisk avgrensning, og antall tettsteder og deres yttergrenser vil endre seg over tid avhengig av byggeaktivitet og befolkningsutvikling.

Et tettsted er en hussamling med minst 200 bosatte og der avstanden mellom husene normalt ikke skal overstige 50 meter. Les mer om tettsted og fullstendig definisjon her: <http://www.ssb.no/bef tett>.

Tegnforklaring

Tettsteder
Tettsteder

Objekter

Tettstednr	Navn	Innbyggere	Areal
8521	Vadsø	4654	3.433599353136274

Kilde	Fylkesmannsembetene	Versjon	18.06.2020
-------	---------------------	---------	------------



Om datasettet

Vernskog er skog som tjener som vern for annen skog eller gir vern mot naturskader. Det samme gjelder områder opp mot fjellet eller ut mot havet der skogen er sårbar og kan bli ødelagt ved feil skogbehandling (ref. § 12 Vernskog i Skogbrukslova). Norsk institutt for skog og landskap forvalter og distribuerer data.

Tegnforklaring

Vernskog
 Vernskog mot nord

**Vedtekter for sameiet Rådhusgata 7 A-D
gnr. 10, bnr 28 i Vadsø kommune.**

1. Forholdet mellom sameierne.

For sameiet gjelder reglene i Eierseksjonsloven av 23.mai 1997 nr. 31 (ESL) så langt de passer.

Sameierne eier og hefter for hver sin eierpart i sameiet.

Fordeling av fellesutgifter skjer i henhold til sameiebrøken.

Det indre vedlikehold av seksjonene påhviler i sin helhet den enkelte eier, herunder vedlikehold av vinduer og dører med glass, karmen og rammer.

De enkelte seksjonseiere kan foreta innvendige forandringer i den utstrekning de ikke kommer i strid med gjeldende byggeforskrifter eller skader sameiet for øvrig.

Hvis forandringer krever bygningsmyndighetenes tillatelse, skal styret varsles på forhånd.

Alle fellesarealer er underlagt styrets bestemmelser med hensyn til orden og vedlikehold.

Eiendommen skal disponeres i henhold til gjeldende reguleringsplan for området.

2. Sameiermøte (ESL Kap. V m.v.)

Sameiermøtet er sameiets øverste organ.

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett.

Sameier kan gi skriftlig fullmakt til andre for å møte og ivareta sameiers interesser med sameiers stemmerett.

Styreleder og forretningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april.

Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato og sted for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en halvdel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager.

Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet.

Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

a) behandle styrets årsberetning,

b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og

c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse.

Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Møteledelse. Protokoll (ESL § 36 m.v.):

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier. Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Utskrift av protokollen sendes sameierne etter sameiermøtet.

Sameiermøtets vedtak (ESL §37 m.v.):

De fremmøtte sameieres stemmer teller etter den sameierbrøk vedkommende representerer.

Med de unntak som følger nedenfor fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,
- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i ESL § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

3. Styre (ESL § 38 m.v.).

Styret skal ha 3 medlemmer. Sameiermøtet kan bestemme at styret skal utvides med flere medlemmer.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Styrets beslutningsmyndighet (ESL § 33 m.v.):

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

Styremøter (ESL § 39 m.v.):

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs.

Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede.

Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene.

Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger.

Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

Styrets oppgaver (ESL § 40 m.v.) :

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet

4. Forretningsfører (ESL § 41 m.v.):

Sameiet skal ha en forretningsfører.

Styret ansetter forretningsfører, fastsetter lønn og fører tilsyn med at vedkommende oppfyller sine plikter.

Styret kan bestemme at forretningsfører representerer styret i saker som gjelder forvaltning og vedlikehold.

Forretningsfører fører regnskap for sameiet og fremlegger revidert årsregnskap til sameiermøtet.

5. Regnskap (ESL § 44 m.v.):

Det føres regnskap og utarbeides årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven.

6. Revisjon (ESL § 45 m.v.)

Regnskapet skal revideres av statsautorisert eller registrert revisor.

Revisjonsrapport legges fram på sameiermøtet sammen med regnskapet.

7. Panterett/mislighold.

Sameiet skal ha tinglyst panterett for misligholdte fellesutgifter i hver boligseksjon for kr 25 000,- pr. eierandel/brøkspart.

8. Oppløsning av sameiet.

Sameiet kan ikke oppløses uten samtykke fra samtlige sameiere.